




3 1761 11893876 0



Digitized by the Internet Archive
in 2024 with funding from
University of Toronto

<https://archive.org/details/31761118938760>

CA20N
H090
-A56

208

Government
Publications

Annual Report

1988-1989



Ontario

Rent Review Hearings Board

Annual Report

1988-1989

Rent Review

Hearings Board

Head Office

77 Bloor Street West
10th Floor
Toronto, Ontario
M5S 1M2
(416) 963-2742 or 963-1914

Northern Region

30 Cedar Street
8th Floor
Sudbury, Ontario
P3E 1A4
(705) 688-3015

Southwestern Region

150 Dufferin Avenue
2nd Floor
London, Ontario
N6A 5N6
(519) 679-7226

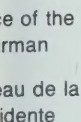
Eastern Region

255 Albert Street
4th Floor
Ottawa, Ontario
K1P 6A9
(613) 563-7096

Central Region

2190B Yonge Street
6th Floor
Toronto, Ontario
M4S 2B4
(416) 322-7811





10th floor
77 Bloor Street West
Toronto, Ontario
M5S 1M2
(416) 963-1914

10e étage
77 rue Bloor, ouest
Toronto (Ontario)
M5S 1M2
(416) 963-1914

Dear Minister:

In compliance with Section 51(1) of the *Residential Rent Regulation Act, 1986*, I am pleased to provide you with the second Annual Report of the Rent Review Hearings Board. This report reflects the Hearings Board's activities during fiscal year 1988-1989.

Respectfully submitted,

Ratna Rong.

Dr. Ratna Ray
Chairman

Table of Contents

Letter of Transmittal

Chairman's Comments

I Introduction

II Summary of Selected Orders and Reasons

III Case Flow

IV Board's Publications and Reference Material

V Budget and Expenditure

VI Members' Profile

VII Regional Services and
the Board's Advisory Functions

VIII Statistical Tables

Chairman's Comments on Year Two

Veteran heads of administrative tribunals tell me that it takes some three to five years for a new agency to show its true capacity.

For the Hearings Board, Year One went almost entirely to “setting up shop”. Year Two has begun to show some pattern of demand on the the Hearings Board’s operation.

The number of cases has increased from 167 in the starting year, to 2,928 in the period under review. My sense is that Year Three (1989-90) will be the acid test of the Board’s ability to meet its mandate under a legislation that is generally recognized as being extremely complex.

WHAT WAS AIMED FOR 1988-1989?

Recalling the First Annual Report, my goal, in essence, was to set up a process that would:

- deal with appeals and orders efficiently;
- produce clearly written orders and reasons as quickly as possible;
- publish guidelines, procedures, and information material for the public; and
- enable the Board to meet the goals of the *French Language Services Act* before it comes into force, as well as to be in the leading edge of providing services in other languages.

SO WHAT IS THE STORY?

Results achieved since then are:

- 971 hearings were held and 544 orders were issued.
- A selection of 40 orders and reasons were published separately as these broke new ground.
- More than 46% of appeal cases were heard within 4-6 months of being filed, and the same volume of orders were also issued during this time frame.
- The Board published its guidelines and procedures regarding the conduct of hearing and disposition of appeals.
- The Board's regional offices were reasonably equipped and fairly able to deal with the number of cases that increased from 167 to 2,928.
- Several public meetings were held and the Board's printed information was distributed far and wide.
- The Board held a number of hearings in French, and is capable of providing its services in French, as required by the *French Language Services Act* that came into effect on November 18, 1989.
- The Board's pamphlets are made available in seven other languages. These are: Italian, Chinese, Greek, Polish, Portuguese, Spanish and Hindi. In addition, the Board mirrors, and may indeed be the administrative tribunal that best reflects the linguistic and cultural mix of the population of Ontario.

EMERGING PATTERNS

Too early to speculate why, but certain patterns are emerging from the appeals handled by the Hearings Board. Perhaps there are some risks in identifying these patterns now. But public interest wins over risks inherent in statistical findings. Here are some examples:

REASONS FOR APPEAL

Based on a review of 454 Orders of the Hearings Board, about 30% of the appeals indicated a lack of understanding of the rent review legislation and the process.

The proceedings, however, revealed that in too many instances, the parties might not have appealed if the calculations and reasons were more clearly explained in the initial rent review decisions.

POSSIBLE CHALLENGE

Nearly half of all appeals filed with the Hearings Board in this fiscal year claimed exemption from the *Act*. These are related to Suite Hotels.

REPRESENTATION

In thirty-six cases out of 100, landlords and tenants were represented by agent. One out of every two landlords was represented by agent or counsel, while only one of every five tenants had someone else act on their behalf.

"NO-SHOW"

In 93 of 100 whole building review hearings and in 91 of 100 rent rebate hearings, landlords were either present themselves or were represented by counsel or agent.

The number of hearings where tenants were either present themselves or represented by an agent was much lower—74% in whole building review hearings and 83% in rent rebate hearings.

PUBLIC ENQUIRIES

A total of 9,437 enquiries was received, 95% by telephone. Three times as many tenants as landlords contacted the Hearings Board seeking information or assistance.

NEXT YEAR'S PLAN

Self-scrutiny is often more palatable than a report card imposed by someone else.

This year's story persuades me to conclude that while much good work is being done by the

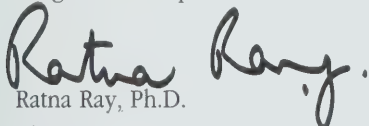
Hearings Board, a collective pulling up of socks is clearly needed to avoid a lurking phantom: backlog of appeal cases.

On the other side of the story, parties appearing before the Hearings Board, need to be better informed and better prepared to prove their cases—if only in their own interest.

The priority items on the agenda next year would, then, be three areas:

1. streamlining and strengthening internal systems of operation so that the public is served more effectively, and without undue delay. This may require an external assessment of the Board's strengths and weaknesses;
2. improving the quality of service through close review and improved training; and
3. investing more time and effort on better informing the appealing public.

In closing, I want to express my appreciation to the parties appearing before the Hearings Board, landlords, tenants (in alphabetical order) and their representatives, for their understanding and cooperation. With this professional and positive working relationship, the Board was able to serve as effectively as it could, often under circumstances trying for all—during this first real year of the Hearings Board's operation: 1988-1989.


Ratna Ray, Ph.D.
Chairman

I

Introduction

This is the second Annual Report of the Rent Review Hearings Board. The reporting period is the fiscal year 1988-1989. The report recalls the mandate of the Hearings Board under the *Residential Rent Regulation Act, 1986* (the *Act*), sketches out the Board's services, and summarizes the results achieved: volume and nature of appeals received, conclusion of these appeals, and summaries of cases that broke new ground. Statistical summaries are also included for ease of reference.

MANDATE

The Rent Review Hearings Board is an appeal body created by the *Act* in December 1986. The *Act* gives tenants and landlords a right to appeal to the Board rent review decisions of the Minister of Housing. These decisions may relate to determination of rent, dispute over registered rent, or proposed rent increase, standard of maintenance of rental units, rent rebate, or questions over Minister's jurisdiction.

The *Act* requires the Board to hold full and fair hearings, be expeditious in its proceedings, and render decisions based on facts and real merits of the case. Under this *Act*, the Board may affirm, vary, or substitute the Order of the Minister with its own Order.

The entire appeal process (notices of hearing, hearing related activity, the hearing itself) is subject to the *Statutory Powers Procedure Act*. Pre-hearing conferences are exceptions to this rule.

II

Summary of Selected Orders and Reasons

An annual report of this Board should be more than a statistical snapshot. The Board interacts daily with tenants and landlords in the province. Orders and reasons deal with issues that are very real and important to these landlords and tenants.

How then can this report be issued without featuring the ground-breaking decisions? Here are a number of decisions which originally appeared in a slightly varied form in the Board's *Summary of Select Decisions*. These decisions show the Board in motion.

WHAT IS IT?

WHEN IS A "RENTAL UNIT NOT A RENTAL UNIT"?

In the matter of Lot 61, Plan 419, Cartwright's Point, Kingston

Appeal No. E-0066-88, July 21, 1988.

The landlord appealed the Administrator's Order arguing that the definition of "rental unit" as contained in the *Act*, does not apply to the present situation. The landlord purchased the home located on land leased from the owner of the land. The original lease on the property was for a specific term of years. It was renewed at a higher rent indexed to the cost of living.

The Hearings Board decided that the definition of "rental unit" should be read to include a site which is rented, and is used for a residential purpose.

Relying on E.A. Driedger, *Construction of Statutes*, 2nd ed. (Toronto, Butterworths, 1983), the Hearings Board held that the interpretation given to the definition of rental unit must be consistent with the aims and intent of the *Act*, and not create one that would lead to an absurd result.

TWO BUILDINGS HELD NOT TO BE PART OF SAME RESIDENTIAL COMPLEX

**In the matter of 350 Queen Mary Street, Ottawa
Appeal No. E-0832-88, February 17, 1989.**

**In the matter of 356 Queen Mary Street, Ottawa
Appeal No. E-2669-88, February 17, 1989.**

These two units were originally considered as part of the same residential complex by the administrators. On appeal, the landlord argued that they were not the same residential complex and that they should have been dealt with as two separate applications. These units are separated by another unit not owned by the landlord. The Board referred to the definition in the Regulations of residential complex and found that they were not part of the same residential complex, as they were separated by another unit not owned by the landlord, each had its own separate parking, and each had its own financing and tax assessment.

BASEMENT CONSIDERED A FACILITY, AND SEPARATE CHARGE

**In the matter of 38 Nassau Street, Toronto
Appeal No. C-0228-88, August 10, 1988.**

The landlord appealed arguing that the rent paid by the present tenant was larger because the basement area now formed part of the unit. The tenant responded that it was little more than a storage room.

The Board concluded that in principle, the basement could be considered a facility if it is indeed usable, for which a separate charge could be added. This consideration, however, did not apply in this case.

First, the tenancy agreement in this case did not refer to it, nor did the tenant agree to its addition whether by written amendment to the tenancy agreement or otherwise.

LANDLORD'S CLAIM FAILS THAT COMMERICALLY ZONED STUDIO APARTMENTS ARE NOT SUBJECT TO THE ACT

**In the matter of Apartment 6, 65 Glenelg Street West, Lindsay,
Appeal No. E-0347-88, December 6, 1988.**

In response to a tenant's application for rent rebate, the landlord claimed that the unit was commercially zoned and was a studio apartment. The landlord submitted a lease which contained reference to the unit being a "studio apartment" and "not a residence as defined in the *Residential Tenancies Act*." The Board considered the evidence and found that apart from the ground floor, which had a history of commercial use, the units on the second and third floor were used as residences. The Board found that the commercial assessment was not a critical factor. The Board stated that despite the lease, it was up to the Board to decide whether the unit was subject to the *Act*.

BOARD RECOGNIZES LANDLORD CREATED NEW UNIT

**In the matter of 412 Simcoe Street North, Oshawa,
Appeal No. C-0447-88, December 20, 1988.**

In 1985, the landlord spent approximately \$30,000 renovating a rental unit. Evidence was given that an exceptional restoration took place, creating a totally different apartment with a definite change of character. The Board found that a new unit was created pursuant to the interpretation of section 128 of the *Residential Tenancies Act* by rent review guideline #9. This provision was applicable to the extent that the renovations took place prior to the new legislation.

WHO IS INVOLVED?

WHO IS A TENANT DIRECTLY AFFECTED BY AN ORDER?

**In the matter of 90 Muirlands Drive, Scarborough
Appeal No. C-0382-88, November 3, 1988.**

The tenants appealed an Order of the Rent Review Administrator related to a whole building review application of the landlord.

The landlord's agent submitted that the tenants' appeal should be dismissed as they became tenants subsequent to the 12-month period following the effective date set out for rent increase. The agent also claimed that the term "directly affected" should not apply to tenants who were not tenants during the period of time relevant to the application.

The Hearings Board, however, found that the tenants had the right to appeal because they are directly affected by an Order which, though made prior to the tenancy, does affect "future" tenants' rents.

DEFINING A LANDLORD FOR THE PURPOSE OF BRINGING AN APPLICATION, RETROACTIVELY

**In the matter of 3380 South Millway, Mississauga
Appeal No. C-0167-88, November 25, 1988.**

The landlord appealed an Order of the Rent Review Administrator, concerning section 74 of the *Act*. The current landlord acquired title on December 16, 1987. The previous landlord got possession of title on February 16, 1987. The landlord prior to that obtained title in 1985. The base year in the application under review was the calendar year of 1984. At that time, the residential complex was owned by a third owner previous to the current landlord.

In order to justify bringing in a retroactive application, the appellant put forward as a main argument that the definition of landlord under section 1 of the *Act* allows, among other things, successor in title.

The Board, however, found in support of the Administrator's Order. In its reasons, the Board pointed out that even though the definition of landlord in the *Act* is broad enough to include successors in title, it underlined that subsection 73(3) clearly states "(a) landlord who has increased the rent '.....' may make an application." The Board found that the words "who has increased the rent" qualify the word landlord, and as a result, the application was not brought by the proper party.

RENT REBATE ORDERS LIMITED TO PERIOD OF LANDLORD'S OWNERSHIP

SECOND LANDLORD CLAIMS NOT AWARE OF PREVIOUS UNLAWFUL INCREASE

**In the matter of Apartment 1, 40 McIntosh Street,
Scarborough
Appeal No. C-0368-88, October 19, 1988.**

The landlords appealed an Order of the Minister resulting from an application made under section 95 of the *Act*. The Board accepted evidence concerning the periods of ownership of the landlords involved in the appeal. The Board awarded a rebate based on each landlord being liable for the period each owned the building.

The previous landlord had increased the rent above the guideline. The second landlord acquired the building believing that the rent was lawful. The Board found that there was no evidence to substantiate that the previous tenant had been given a preferential rent. Even though the new tenant agreed to pay a higher rent, subsection 2(1) of the *Act* applied, which states that the *Act* applies despite any agreement or waiver to the contrary. The Board determined the lawful rent and carried it forward to the period of the second landlord's ownership.

The Order of the Minister was set aside and substituted with the Order of the Board.

THE MATTER IN PROCESS

ORDERS EXTENSION OF TIME FOR FILING OF DOCUMENTS AND HEARS APPLICATION AS IF IT WERE AN APPEAL

**In the matter of 3434 Eglinton Avenue East, Scarborough
Appeal No. C-0372-88, November 23, 1988.**

The landlord appealed an Administrator's Order that dismissed the application for a whole building review. The landlord filed the application in time, but failed to file the cost revenue statement and supporting documentation within the time allowed by the Rent Review Administrator.

The Board granted an extension of time for the filing of the aforementioned documents and declared that the final disposition of this application would be made by the Hearings Board instead of sending it back to the Rent Review Services of the Ministry of Housing.

In its reasoning, the Board considered the question, "where does prejudice lie, if the extension were not granted." The Board acknowledged that while the landlord was dilatory in submitting the supporting documentation, the application was filed in time. The Board found that there was very convoluted correspondence between the landlord and the Rent Review Services which must have contributed to this outcome. The Board found that denying this extension would result in prejudice to the landlord. But in the interest of an expeditious disposition of this unduly prolonged application, the Board went an extra distance and decided that the Board would attend to this application.

AGENT'S COMPETENCE AND OUTCOME

**In the matter of Mackenzie Manor, 25 Harris Street, Cambridge
Appeal No. SW-0089-88, June 21, 1988.**

The landlord appealed the Ministry's dismissal of the whole building review application.

Despite several extensions of time granted to the landlord by the Rent Review Services, the landlord did not take advantage of time extensions. The agent designated by the landlord had insufficient knowledge to explain the landlord's position and his/her failure to file documents with the Hearings Board.

A full year had gone by since the landlord's application was filed with Rent Review Services, and the tenants did not have any opportunity to consider or challenge the required information.

The Hearings Board concluded that a landlord serious about getting rents determined and costs considered, would have found a way of either proving the case, or hiring someone competent to do the job. Numerous and fair opportunities were accorded to the landlord. Therefore, a further request for additional extension of time was not granted.

LANDLORD DENIED REQUEST TO BRING APPLICATION LESS THAN 90 DAYS IN ADVANCE OF FIRST EFFECTIVE DATE

**In the matter of 40 Moreau Avenue, Garson,
Appeal No. N-0463-88, December 15, 1988.**

The landlord was 20 days late in filing a whole building review application. The *Act* requires that this be filed 90 days in advance of the first effective date of increase. The previous legislation, the *Residential Tenancies Act*, required only that it be filed 60 days in advance. The landlord sought for an extension of time allowing for the application as filed to go forward. The Board found that the word "extend" means to stretch out and not shorten. The Board relied on the case of *Re Costo and Residential Tenancy Commission et al.* (1988), 63 O.R. (2d) 745.

CONCERNING THE NOTICE OF APPEAL

PARTIES REQUIRED TO GIVE COPY OF NOTICE OF APPEAL

**In the matter of Apartment B, 80 Gibson Street, Parry Sound
Appeal No. N-1317-88, March 21, 1989.**

The landlords appealed an Order of the Minister by filing a Notice of Appeal. The landlords did not give a copy of this to the tenant, as they thought the rent review process automatically did this. The Board pointed out the requirements of the *Act* that a party appealing must give a copy of the Notice of Appeal to the other parties affected. The Board remedied this procedural matter and proceeded with the hearing.

BOARD FAILS TO FIND NOTICE OF APPEAL FRIVOLOUS OR VEXATIOUS

**In the matter of 285 Saguenay Avenue, Oshawa
Appeal No. C-0256-88, March 6, 1989.**

The Board rejected the argument that the Notice of Appeal was frivolous and vexatious. It was further stated that in order to file an appeal, it is not necessary to state any grounds of appeal. The Board said that since the Order of the Rent Review Administrator does not include reasons for his decision, it is not necessarily clear to a party where his quarrel with the decision might lie.

BOARD DISAPPROVES OF METHOD OF GIVING NOTICE OF APPEAL

**In the matter of 871 Martindale Road, Sudbury
Appeal No. N-0353-88, February 20, 1989.**

The landlord filed a Notice of Appeal form and stated in the section entitled "Reasons for Appeal" that the Reasons were outlined in a letter attached. Only the form was given to the tenant by the landlord. The landlord's agent stated that the *Act* only requires that the Form be given to the tenants and not any attachments. The Board disapproved of this practice and although they proceeded in

this instance, indicated that a recurrence of this method of giving a Notice of Appeal could result in a dismissal.

WHAT IS RENT?

DEFINITION OF RENT

**In the matter of Apartment 2, 186 Berkshire Drive,
Appeal No. SW-0269-88, July 15, 1988.**

Landlord appealed a rent rebate Order from the Ministry of Housing. In the landlord's view, the amount of \$150.00 the tenant paid to the landlord for painting should not be included in the rebate.

The Hearings Board concluded, however, that the amount should indeed be an integral part of the rebate. This decision was on the basis of evidence and in line with the scope and intent of the definition of rent in the *Act*.

PAINTING CHARGE REBATED TO TENANT

**In the matter of 303 - 125 Forest Avenue, Hamilton
Appeal No. SW-0655-88, February 20, 1989.**

On occupancy, a tenant was charged \$150 as a painting fee. The Board determined that the painting fee charged was rent in excess of the lawful rent, and ordered it to be rebated to the tenant.

CARETAKING SERVICES RECOGNIZED AS COMPONENT OF RENT

**In the matter of R.R. #1, Essex
Appeal No. SW-0814-88, February 21, 1989.**

The Board recognized the sum of \$50 as a cash allowance for caretaking services provided by a tenant. Therefore, in a rent rebate appeal, the Board took this \$50 amount into account in determining the maximum rent.

LANDLORD NOT ENTITLED TO RAISE RENT BECAUSE TENANT SUBLETS PART OF THE RESIDENTIAL COMPLEX

**In the matter of 212 Flora Drive, Scarborough
Appeal No. C-0516-88, March 3, 1989.**

The landlord leased a single dwelling to a tenant. Subsequently the tenant rented the basement for a sum of money. The landlord increased the rent as he felt he was only charging reasonable market value for the property taking into account that the tenant was subletting part of the residential complex. The Board found that this was not a reason allowed by the legislation to increase the rent for a residential complex.

ABATEMENT AND RENT REBATES

**In the matter of Apartment 23, 2449 Queen Street East, Toronto
Appeal No. C-0851-88, March 7, 1989**

In determining a rent rebate, the Board considered the amount of the rent abated by a District Court as being "paid rent." The Board found that were it to make any deduction in the rents before making calculations of the rent or payments, it would have the effect of being contrary to the District Court decision.

ON THE EVIDENCE

HEARSAY EVIDENCE

**In the matter of 137 Oriole Street, Oshawa
Appeal No. C-0079-88, October 31, 1988.**

Although the *Statutory Powers Procedure Act* allows the acceptance of hearsay evidence, this Order was almost entirely built on hearsay evidence.

Tenants appealed an Order of the Rent Review Administrator, which related to a rebate application (Section 95 of the *Act*). The tenants were relying on verbal information given to them by a previous tenant. The tenants requested, and persuaded the Hearings Board to issue summons for a previous tenant. The tenants could not locate the previous tenant until the day before the hearing. At this time

the previous tenant declined to attend the hearing but told the appellants to inform the Board what he paid in rent.

At the hearing, the appellants apprised the Hearings Board what they had been told by the previous tenant regarding his monthly rent. The landlord's counsel stated that the Board had no evidence on which it could make a ruling on the lawful rent.

The Board, however, accepted the hearsay evidence and decided to assign it a great deal of weight. The Board reasoned that the tenants had made an attempt in good faith to corroborate the hearsay evidence, but were unable to do so.

On the other hand, the landlord was represented and could have challenged the tenants' claim of previous rent by bringing forward pertinent documents and records to the Board, which neither the landlord nor the counsel had attempted to do.

NATURE OF EVIDENCE REQUIRED TO PROVE EXTRAORDINARY OPERATING COST

**In the matter of 1955-1991 Victoria Park Avenue, Scarborough
Appeal No. C-0072-88, November 25, 1988.**

The landlord claimed a number of extraordinary operating costs. While the Board recognized insurance as this type of cost, it did not recognize other items claimed. The reason why the Board did not recognize these other extraordinary operating costs was based on the fact that the landlord was unable to provide clear documentation and explanation concerning which costs fit into which category or year.

The Board further disallowed an extraordinary operating cost for the item Capital Tax, as it had been incurred but not paid during the base year.

AFFIDAVIT FOUND NOT HELPFUL IN DETERMINING DISPUTE

In the matter of Apartment 3, 489 Ash Street, Sudbury, Appeal No. N-0462-88, January 24, 1989.

The tenant occupied the main floor of a building. In dispute was whether the use of a basement required a consideration of a unit being rented for the first time. The landlord filed an affidavit of the previous tenant, stating what was previously included in the main floor rent. The current tenant disputed this. The landlord also gave evidence which did not coincide with the affidavit. The panel was concerned that the person swearing the affidavit was not available to be questioned about its content. The Board therefore accepted the current tenant's evidence, together with that of the landlord, and made a finding that the use of the basement was a privilege enjoyed in much the same manner by both the previous and current tenant, and therefore no new unit was created.

ASSESMENT ROLL USED BY BOARD TO DETERMINE OCCUPANCY OF UNIT

In the matter of 46 Morgan Avenue, Toronto Appeal No. C-0856-88, March 15, 1989.

The landlord stated that he had acquired the building in January, 1986, and had left it vacant for approximately 9 and 1/2 months. He stated that he was unsure as to how long it had been vacant prior to his acquisition. The Board had to determine whether section 128 of the *Residential Tenancies Act* applied, which allowed new setting of rent after 12 months of vacancy. The tenant submitted a certified copy of the tax assessment roll which showed various owners and tenants for the period 1984 to 1986. The assessment roll was the only documentary evidence that the Board had before it concerning this issue, and it accepted this evidence on the balance of probabilities.

A QUESTION OF FINANCING**FAMILY FINANCING RECOGNIZED AS MORTGAGE FUNDS**

In the matter of 130 Avalon Place, Kitchener, Appeal No. SW-0667-88, January 23, 1989.

Landlords acquired a residential complex and approached a financial institution for the purposes of obtaining mortgage financing. The landlords were advised that the interest rate for such a mortgage would be 13.5%. The landlords then approached five family members who agreed to loan the landlords the sum of money at 11%. A formal mortgage document was drawn to that effect. In considering this appeal, the Board allowed the use of family members' funds to finance the original purchase of the building. However, the Board did not recognize one family contributor who was a co-owner of the building. The extent of the co-owner's portion of the mortgage was recognized as equity.

BOARD REFUSES TO RECOGNIZE LOAN TAKEN OUT TO PAY MORTGAGE ARREARS

In the matter of 10 Sixteenth Street, Etobicoke, Appeal No. C-0615-88, January 4, 1989.

A landlord claimed a \$20,000 loan which was needed to pay mortgage payments because the landlord's agent was behind in the mortgage payments. The Board determined that the landlord's agent was the recipient of the loan as well as the mortgagee of the property. The Board did not recognize this loan transaction in these circumstances. The Board allowed a justified increase based on operating cost allowance and capital expenditures.

BOARD RECOGNIZES NON-ARM'S LENGTH FINANCING

**In the matter of 25 Maple Street, Uxbridge,
Appeal No. C-0763-88, January 9, 1989.**

The Board recognized a second mortgage even though the lender was the landlord's spouse. In reference to subsection 4(1) of O. Reg. 440/87, the Board stated that one does not automatically disallow a cost solely because it results from a non-arm's length transaction. The Board set out a test that one should compare the cost against the free forces that exist in the marketplace. The Board found that the interest rate was lower than market rates and as a result found that it was proper to allow such financing.

THE BOARD DECIDES ON THE REAL MERITS, BUT WITHIN THE CONFINES OF THE LEGISLATION

**In the matter of 217 Morningside Avenue, Scarborough,
Appeal No. C-0214-88, December 2, 1988.**

A mortgage of the landlord was notionalized pursuant to the regulations. The landlord argued, in part, that the Board should not follow those regulations but decide the case on the real merits and justice. The Board referred to the Ontario Court of Appeal case of *Re Residential Tenancies Act* (1980), 26 O.R. (2d) 609, where the court stated that the real merits and justice do not allow for a disregard of the law or legal precedent in making a decision and that the power that it gives is limited by the legislation.

THE POWER OF AN ORDER

CAN THE BOARD GO BEHIND PREVIOUS ORDERS?

**In the matter of Unit 7, 157 Pim Street, Sault Ste. Marie
Appeal No. N-0001-88, May 16, 1988.**

The landlord appealed a rent review rebate Order made by an Administrator. The Administrator's Order was based on the validity of Notices of Increase prior to the rent accepted in an Order of the Residential Tenancy Commission. The Commission had issued the Order setting maximum rent as of June 1, 1986.

The Hearings Board ruled that the rents ordered by the Commission should be accepted, and should not be gone behind in determining lawful rent and rent rebate. In its reasons, the Board adopted the principle embodied in *Mascan Corp. and Ponzi et al* (1987), 56 O.R. (2d) 751: "it is a fundamental principle, that where any judicial tribunal having proper jurisdiction gives *res judicata* not only as to the point actually decided, but also with respect to any other issues necessary to that decision."

PREVIOUS ORDERS NOT BINDING AS LACKING JURISDICTION

**In the matter of 52 Waniska Avenue, Etobicoke
Appeal No. C-1630-88, March 1, 1989.**

The landlord occupied this unit from April 1975 to February 1988. Previous rent review orders under the Residential Tenancy Commission had ordered a rent for this unit. The Board concluded that the Commission exceeded its jurisdiction in ordering a rent for a unit which was occupied by the landlord. The Board found that the landlord was able to set the rent after he vacated the unit.

TENANTS REPAYING THE LANDLORD

**In the matter of 120 Murray Drive, Aurora
Appeal No. C-0196-88, August 5, 1988.**

Landlord appealed an Administrator's Order that called for rebate payments to tenants in the rental property. That Order was for \$1200.00 and the landlord had already paid this rebate to the tenants.

The Hearings Board found that the landlord owed only \$816.00 and not \$1,200.00. In the interest of fairness to the landlord and the credibility of the rent review process, the Board ordered that the tenants repay the balance of \$384.00 to the landlord. As a condition of the Order, and interpreting subsections 13(1), 34(1) and 49(1) of the *Act*, the Board resolved this situation. Section 95 of the *Act* provides for a landlord being ordered to repay a tenant excess rent, but not that a tenant could be ordered to repay a landlord. Since section 116 of

the *Act* provides that the Administrator's Order remains operational during appeal, a tenant could collect the amount ordered. If a lesser amount is found owing on appeal, the tenant could be ordered to repay to the landlord as a condition of the Board's Order.

A QUESTION OF COSTS

ARMS' LENGTH TRANSACTIONS

**In the matter of 89 Donald Street, Barrie
Appeal No. C-0030-88, May 30, 1988.**

The Hearings Board found that the landlord had created several companies to provide services or lease equipment and materials for use in the residential complex for which he was the landlord. These companies operated from the landlord's home, and were controlled by the landlord.

The Board found that some of the costs claimed by the landlord would have been lower if the work had been done by an arm's length contractor or handyperson. The Board, therefore, adjusted some of the costs claimed by the landlord to arrive at a fair and impartial sum that can be applied to a rent increase.

DOES A TENANT BENEFIT FROM ALL CAPITAL EXPENDITURES?

**In the matter of 400 Vine Street, St. Catharines
Appeal No. SW-0113-88, July 21, 1988.**

The capital expenditure claimed by the landlord related to painting a common area. At the hearing, evidence was presented regarding the Rent Review Operating Guide which defines the word "affected" very narrowly so as to require that a "table 2" capital expenditure must relate directly to a specific unit.

The Hearings Board, however, found that a given unit is affected by the expenditure if that unit derives a benefit directly or indirectly from that expenditure. Therefore, the Board recognized the expenditure.

REASONABLE VALUE OF CHANGE IN THE STANDARD OF MAINTENANCE AND REPAIR

**In the matter of 15 Erskine Avenue, Toronto
Appeal No. C-0083-88, August 15, 1988.**

Tenants appealed an Administrator's Order calling for increase in rent. Their appeal centred on a change that occurred in the standard of maintenance and repair in the building. The landlord disputed this claim.

On the basis of testimony and documents and marginally on a questionnaire, the Board made findings that the standard of maintenance and repair had indeed seen some deterioration. The Board reduced the total amount of the authorized rent increase by 5%. The Board intended the reduction to represent a "reasonable value" attributed to change in maintenance that adversely affected the tenants' use of, and benefit from common areas, facilities and services that they are entitled to, under reasonable tenancy arrangements.

LANDLORD SEEKS RECOGNITION OF CAPITAL EXPENDITURES IN ORDER TO GET FINANCING

**In the matter of 76-78 Borden Parkway, Kitchener
Appeal No. SW-0193-88, November 9, 1988.**

The landlord appealed an Order of the Minister resulting from an application made under section 74 of the *Act*. The landlord sought recognition of a number of capital expenditures. The landlord claimed that he needed these expenditures to be recognized in order that he could borrow the money from a bank to do the work. The tenant stated that the expenditures were not completed. The Board noted that these expenditures were estimated costs and that the work had not been done. The Board found that as such these charges were not applicable and should not be allowed in this application. The Board pointed out that a landlord could apply for a conditional Order for projected capital expenditures which may be appropriate in order to obtain the necessary financing.

LANDLORD'S PROPOSED METHOD OF EQUALIZATION ACCEPTED

In the matter of 265 Poulin Street, Ottawa, Appeal No. E-0630-88, December 5, 1988.

Landlord sought to have rents equalized in residential complex as part of a whole building review application. An administrator issued an equalizing order pursuant to a Ministry computer program. The landlord pursued the Board's acceptance of its proposed method of equalization. The Board accepted the rent schedule proposed by the landlord in its application and allowed equalization in that manner.

BOARD SETS TEST FOR MANAGEMENT AND ADMINISTRATIVE ALLOWANCE ON CAPITAL EXPENDITURES

In the matter of 95 Decarie Circle, Etobicoke, Appeal No. C-0166-88, January 31, 1989.

The landlord claimed a number of capital expenditures and sought consideration of allowances for management and administration. The Board decided that the granting of such allowances should be determined by test. The test is "supervision." The Board found that supervision has to be evident and posed questions, "Did the landlord receive a reasonably good deal through his efforts in hiring a contractor and supervising his work? Did the landlord clearly try his best to hire, deliver, and complete a project within a reasonable time frame? Does the landlord know enough of what is being done to assure himself a good quality job?" The Board found that walking around the site was observation and not supervision. In not recognizing an allowance concerning paving, the Board found that in order to supervise one must have enough knowledge to discern what is taking place. In not recognizing a 2% allowance for management for the purchase of a carpet, the Board found that it was not a prudent purchase based on the details of the transaction.

After the hearing of this matter, one of the members resigned his position with the Hearings Board. Pursuant to subsection 114(a) of the *Act* the two remaining members signed the order.

PREVIOUS LANDLORD'S CAPITAL EXPENDITURES NOT RECOGNIZED

In the matter of 97 Gilmore Street, Ottawa Appeal No. E-0550-88, February 6, 1989

The current landlord, who acquired the residential complex in the projected year, sought recognition of capital expenditures experienced by a previous landlord in the base year period. The Board did not allow these expenditures as they were not undertaken by the current owner.

RECOGNITION OF "SOFT COSTS"

In the matter of 534 Mary Street East, Whitby Appeal No. C-1095-88, March 28, 1989.

The landlord sought recognition of so-called "soft costs" of a syndication. The landlord stated that this was not a public syndication and therefore no prospectus was prepared. The Board left open the possibility that the definition of acquisition costs in the Regulations was not exhaustive, but stated that claims for any costs would have to be substantiated. The Board found, in the circumstances, that the claim for these additional acquisition costs had not been satisfactorily substantiated and therefore they were not recognized.

APPORTIONING ACQUISITION COSTS IN MIXED USE COMPLEX

In the matter of 151 Hughson Street South, Hamilton Appeal No. SW-0569-88, March 17, 1989.

Where more than one residential complex is purchased or where a residential complex has mixed use, the Regulations contemplate the method of a professional appraisal in order to determine the appropriate acquisition costs and financing for the residential complex under review. However, the Regulations go on to say that it may be more reasonable in the particular circumstances to allocate costs on a different basis. Other

methods could be by square footage or cubic footage or by revenue comparison. Here the Board accepted the landlord's submission and apportioned the acquisition cost of the residential complex on the basis of revenue.

**LANDLORD'S CLAIM FOR LABOUR NOT FULLY
RECOGNIZED**

**In the matter of 200 Mason Drive, Whitby
Appeal No. C-0812-88, February 28, 1989.**

The landlord claimed a sum of money for administration and superintendent expenses representing his own labour. The Board found that a cost that is claimed to have been experienced, or will be experienced, must be real in order to be recognized. The Board doubted the costs claimed by the landlord in this area, even though the landlord had issued cheques to himself. The Board found that the cheques did not meet the test of a cost that has truly been experienced.

III

Case Flow

A total of 2,928 appeals were filed with the Hearings Board in this second fiscal year. Two major categories of cases are brought to the Hearings Board under the Act. These are:

WHOLE BUILDING REVIEW – SECTION 74

Under the Act a Whole Building Review enables a landlord to apply for a rent increase larger than the annual guideline. In 1987, that rate stood at 5.2%, and 4.7% in 1988.

The Hearings Board received 906 appeals from landlords for whole building review involving 19,140 rental units. Four hundred and ninety-two whole building review hearings involving 16,579 rental units were reviewed at hearings, while 42 appeals representing 1,903 rental units were withdrawn by one of the appellants prior to the hearing. Decisions were rendered in 189 appeal cases involving 8,679 rental units. The average increase allowed at the Board level was 12.19% compared to 11.07% at the initial level. Of the 189 cases, 86 affirmed the Minister's Order, 79 appeals had rent increase higher than the initial level and 24 appeals had rent increase lower than the initial level.

RENT REBATE – SECTION 95

Rent Rebate provision in the Act prohibits the payment of illegal rent increase, and, requires the determination of maximum rent that may be charged legally.

A total of 604 rent rebate appeals were filed by tenants with the Hearings Board during the reporting year. Hearings were held in 452 rent rebate appeal cases and rebate orders were issued in 355 cases. Of these 355 cases, 190 affirmed the Minister's Order, 72 appeals had rent rebate increased from the initial level, and 93 appeals had decreases from the initial level. In the year, 39 appeals were withdrawn prior to or at the hearing.

The average dollar rebate ordered for all appeals was \$946.18, which compares to the initial level average dollar rebate of \$1,052.57.

SUITE HOTELS – SECTION 13

Section 13 provides for a determination of the Act's applicability.

The Board received 1,218 appeals claiming exemption of suite hotels under sections 4(2) and 13(3) of the *Act*. Of these appeals 958 originated in the Central Region. Seven appeals were heard during the year and the remaining appeals were planned to be heard in the fall of 1989.

HEARINGS HELD IN COMMUNITIES

In 62% of cases, the Hearings Board members travelled to different communities to hear the appeals. Seventy-five per cent of all hearings in the Northern and Southwestern Regions were held in communities beyond the Regional offices located in Sudbury and London, respectively.

PUBLIC INQUIRIES

A total of 9,437 inquiries were received during the year, primarily by telephone, which accounted for 95% of all inquiries. Three times as many tenants as landlords contacted the Board to inquire about such matters as status of their appeals, appeal procedures under the *Act*, and requiring explanation of the rent review legislation.

IV

Board's Publications & Reference Material

The Rent Review Hearings Board published the following:

PAMPHLETS:

- *Appealing a Rent Review Decision—20 Questions and More...**

INFORMATION SHEETS:

- *Appealing? Know the Facts... Be prepared*
 - Clients' Checklist
 - Notice of Appeal
 - Request for a Panel of Three Members
 - Pre-Hearing Conference

REFERENCE MATERIAL:

- *Summary of Selected Orders and Reasons, Vol.1, Issue 1, February 1989*
- *A Summary Guide to Residential Rent Regulation Act, 1986, Statutory Powers Procedure Act*
- *A Guide to Conduct of Hearing—Appealing a Rent Review Decision*
- *Preliminary Guide to Processing of Appeals*
- *Appealing a Rent Review Decision—Video Tape*
- *A Hearing in Progress—(Mock Hearing)—Video Tape*

All of the Hearings Board's publications are available in English and French, and may be obtained by calling, writing, or visiting the Hearings Board's offices.

* This pamphlet is available in seven languages in addition to English and French. These languages are Italian, Chinese, Polish, Greek, Portuguese, Spanish and Hindi. It is available from the Board's offices or through the multicultural agencies of Ontario.

The Hearings Board initiated this brochure to help newcomers as well as other residents who need to be fully familiar with the process of appealing a rent review decision to the Board.

V

Budget and Expenditure

The approved budget of the Rent Review Hearings Board for the fiscal year April 1, 1988 to March 31, 1989 was \$13.4 million.

The table below gives a breakdown of estimates and actual audited expenditures by major account categories:

Expenditures	Printed Estimates	Actual Expenditure
Salaries	\$ 7,084,200	\$ 3,788,061
Benefits	952,900	457,066
Transportation and Communications	1,139,300	553,136
Services	2,768,400	2,638,923
Supplies and Equipment	1,496,500	954,874
Total	\$ 13,441,300	\$ 8,392,060

The appeals caseload was lower than projected. The actual expenditure was, therefore, 38% below the approved budget. The Board continued to monitor the caseload and kept to a minimum the appointment of Board members and staff.

VI

Members' Profile

On March 31, 1989, there were thirty-four (34) Members including the Vice-Chairman and Chairman, to serve the Hearings Board's public.

These Members were appointed through Orders-in-Council from various communities to attract both a diversity of skills that complement each other, as well as to mirror the pluralistic population of Ontario. In addition, Board Members were chosen to help facilitate a multi-disciplinary approach to problem-solving, and, to ensure a carry over of rich experience from the former rent review program.

ROBERT BÉLANGER, *Member*

Mr. Bélanger has held a number of positions with the Federal Public Service. Throughout his career he has been involved with community-based organizations at the local, provincial and national level. More particularly, Mr. Bélanger is well-known for his long-standing contribution to the Ottawa Board of Education in executive capacity. He holds a BA in International and Canadian Constitutional Law from the University of Ottawa, and is fluently bilingual.

ROBERT S. BENTLEY, *Member*

Mr. Bentley comes to the Rent Review Hearings Board from the Residential Tenancy Commission. On that Commission, he served as Rent Review Officer, initial level Commissioner, Appeal Commissioner and as a Managing Appeal Commissioner. His previous experiences include being a Mayor of Barrie, and a consultant specializing in finance, insurance and corporate

affairs. Mr. Bentley has attended university, and is a Fellow of the Insurance Institute of Canada.

ROGER E. BOIRE, *Member*

Mr. Boire's career spans sales and finance in various corporations. He has a background in management with a Bachelor of Commerce from Sir George Williams (now Concordia) University with a major in accounting. Mr. Boire was active in the community and especially in the co-operative housing movement for 18 years. He speaks both English and French.

MARIJANA BRALA, *Member*

Ms Brala comes to the Board with experience as a Rent Review Administrator. Formerly, she served as a solicitor practising in civil, administrative, real estate, corporate and commercial law. Ms Brala holds an LL.B from Osgoode Hall and has a B.Sc. in Psychology from the University of Toronto.

PARDUMAN P. CHADHA, *Vice-Chairman*

Mr. Chadha comes to the Rent Review Hearings Board from the Residential Tenancy Commission. On that Commission, Mr. Chadha was a Senior Cost Analyst, Senior Supervisor in charge of the technical support group, Manager of Technical Services and finally, Chief Financial and Planning Officer. Formerly, he has worked as Deputy Chief Financial Officer, Chief Budget Officer, Controller and Deputy Director (Finance) for various organizations in the public sector.

Mr. Chadha has a Bachelor of Commerce, Masters of Commerce, and M.B.A. from the University of Western Ontario and a professional accounting designation (C.M.A.).

LORRAINE LUSSIER FAOUAZ, *Member*

Formerly a part-time member of the Social Assistance Review Board, Ms Faouaz has a diploma in Business Administration and is now studying Economics as a part-time student. She is bilingual in English and French; and also speaks Arabic and Italian.

ANDREW FENUS, *Member*

Mr. Fenus brings to the Hearings Board experience in legislative affairs, policy analysis, and financial management. Graduate of Queen's and McGill with a Master's degree in Public Administration, Mr. Fenus has been a Special Assistant to both a former Federal Cabinet Minister and a Speaker of the House of Commons. He served as the Research Coordinator to a Federal Task Force on Public Service Employment (D'Avignon Committee). Mr. Fenus was a Financial Consultant and Chartered Life Underwriter (CLU).

DIAN FORSEY, *Member*

Ms Forsey's career includes experience as a business administrator, policy analyst, planner, organizer and communicator. Ms Forsey acted in executive capacity for various Federal Members of Parliament. She holds a BA from Memorial University and studied Business Administration at John Abbot College in Montreal.

MIRIAM FREILICH, *Member*

Before joining the Hearings Board, Ms Freilich was a purchasing agent for Work Wear Corporation of Canada Ltd. She has also served as co-ordinator/assistant to the Director of Regions for the prestigious Weizman Institute of Science since 1980.

NAOMI A. GOLDIE, *Member*

Mrs. Goldie brings to the Board her experiences of being Executive Assistant to various Cabinet Ministers in Ontario, and a Commissioner with the Residential Tenancy Commission since June, 1985. She attended the Ontario College of Art in Toronto.

ROSALYN HAZELLE-SPENCER, *Member*

Formerly a part-time member of the Psychiatric Review Board in Ontario, Mrs. Hazelle-Spencer has performed extensive legal aid and educational work with minorities, both in the context of rent review and in community development. Mrs. Hazelle-Spencer holds a B.Sc. in Sociology from York University.

JOE HAZLEWOOD, *Member*

Mr. Hazlewood joins the Hearings Board from Rent Review Services. He was the Acting Manager as well as the only Rent Review Administrator of the East York Office. Mr. Hazlewood's association with the rent review program dates back to 1976, when he joined the former rent review program in an administrative capacity.

MUMTAZ JIWAN, *Member*

Mrs. Jiwan was employed with the law firm of Stikeman, Elliot, and has worked for the firm of Blake, Cassels and Graydon. Mrs. Jiwan holds a BA (Honours) in Political Science & Economics from Western College, Oxford, Ohio.

LINDA KAMERMAN, *Member*

Mrs. Kamerman began as a part-time Commissioner with the Residential Tenancy Commission in July, 1986. Her experiences include being Production Editor with Richard DeBoo Publishers. Mrs. Kamerman graduated as a lawyer with an L.L.B. & a B.A. from the University of Calgary, and speaks English, French, Czech, and German.

MAUREEN D. LACROIX, *Member*

Mrs. Lacroix has been very active in the social policy field through many community-based organizations. She has a B.A. degree in Philosophy and Religious Studies, diploma in Nursing Administration, and a degree in Registered Nursing. Mrs. Lacroix speaks both French and English.

JOE-ANDRÉ MARLEAU, *Member*

Mr. Marleau brings to the Board, his knowledge and experience in real estate sales. He completed a Commercial Programme at College Burget, Rigaud, Quebec. A Franco-Ontarian, Mr. Marleau is bilingual.

DONNA MCGAVIN, *Member*

Ms McGavin's professional experience is based on real estate sales and marketing. An active individual in volunteer work, she attended university level courses in Vancouver, Washington, Oslo, Tel Aviv and Quebec City.

KATHLEEN MCMILLAN, *Member*

Ms McMillan's record includes background and experience in legislative analysis, public hearings, financial investment and real estate counselling. She has also served as an Education Officer with the Residential Rental Standards Board, in Ontario. Ms McMillan is bilingual.

PAUL E. MILBOURN, *Member*

Mr. Milbourn was a part-time Commissioner with the Residential Tenancy Commission since July, 1986. A former legal counsel with the Canadian Broadcasting Corporation, Mr. Milbourn was a research analyst and program manager for the Institute of Urban Affairs and Research at Howard University, Washington, D.C.. He holds an L.L.M. degree from University of Pennsylvania, and L.L.B. from McGill. He also has an M.A. in Economics from Howard University.

NICHOLAS L. MYRHOROD, *Member*

Mr. Myrhorod brings to the Hearings Board over ten years experience involving the Residential Tenancy Commission as a Rent Review Officer, Commissioner, Appeal Commissioner, and Managing Appeal Commissioner. He has served in the hospitality field, sales and real estate. In addition to English, he speaks German, Russian, Ukrainian and Polish.

SUNNY NG, Member

Mr. Ng comes to the Hearings Board from the private sector with experience in office automation and microcomputers. Mr. Ng has a Bachelor of Administrative Studies from York University and diplomas in Marketing Management and Micro-Computer Management, and is following a degree course in accounting.

DOUGLAS NIBLOCK, Member

Mr. Niblock has been involved with Ontario's rent review program since 1976. In addition to his adjudicative experience based on the Residential Tenancy Commission, Mr. Niblock has a strong background in real estate. He is a Chartered Accountant, as well.

RONALD OSWALD, Member

Mr. Oswald has followed a career in, and made valuable contributions to, agricultural policies and development. A former President of the Canadian Cattlemen's Association, he has also served as a Councillor for the Township of Elderslie and as a member of the Chesley and District Hospital Board.

STYLI G. PAPPAS, Member

Mr. Pappas has diverse private sector experience including real estate. He has also been very active in community-based organizations, particularly with the Greek community, in Toronto.

DONALD PATERSON, Member

Mr. Paterson served as a Member of the Legislature in Ontario for Essex South from 1963 to 1975. He was a General Manager of his family-owned business and a member of the Loans Advisory Board of a large Trust Company.

E. JACK POLLOCK, Member

Mr. Pollock came to the Hearings Board from the Residential Tenancy Commission. On that Commission, Mr. Pollock served as Managing Appeal Commissioner and as a member of the Board of Commissioners since 1979. Previously, he spent a number of years with the program under the *Residential Premises Rent Review Act*. Mr. Pollock is a former President of an engineering firm and General Manager of Canadian General Electric, Consumer Electronics Department. He has a B.A. degree in Business Administration.

F. DONALD ROSEBRUGH, Member

Mr. Rosebrugh is a former President of Allied Machinery & Supply Ltd., President of Dover Corporation (Canada) Ltd. He has a strong background in sales, marketing and management. As well, Mr. Rosebrugh has served as Chairman and as a Director for a variety of corporations and organizations. He attended University of Toronto in engineering.

E. A. SEABORN, Member

Mr. Seaborn is a former member of the Ontario Municipal Board where he served for twelve years. He was also a part-time member of the Workers' Compensation Appeals Tribunal. Mr. Seaborn's background also includes advertising and public relations, where he spent two decades with the advertising firm of Vickers & Benson.

NINA G. STANWICK, Member

Mrs. Stanwick was appointed to the Hearings Board from the Residential Tenancy Commission. A graduate from Osgoode Hall Law School in 1980, Mrs. Stanwick has worked with the Commission since January 1, 1984. Her previous experience includes teaching of mathematics at high school level.

GLENN R. TAIT, *Member*

Mr. Tait served with the Residential Tenancy Commission as an Appeal Commissioner for 12 years and for the Hearings Board as a Regional Manager for 2 years. He has a degree in Business Administration from Northern College of Applied Arts and Technology, Kirkland Lake, Ontario.

DOROTHY THOMAS, *Member*

Prior to joining the Hearings Board in 1987, Ms. Thomas served as an Alderman for the City of Toronto. Her long-standing involvement with housing issues goes back to being a Vice-President of Cityhome Corporation. Ms. Thomas has a B.A. degree in Philosophy from the University of Toronto, and is an accomplished journalist.

MARY ELLEN (RUSTY) TOROBIN, *Member*

Ms. Torobin's experience encompasses public hearings, research, public policy development and administration in relation to housing, health, and senior citizens' concerns. She holds a post-graduate degree in Social Work and has studied psychology.

MARGARET J. WEIR, *Member*

Ms. Weir brings to the Hearings Board her experience in real estate sales, and active involvement in the community. She has a B.A. degree in English and Philosophy from the University of Western Ontario.

DR. RATNA RAY, *Chairman*

Dr. Ray was appointed to the Rent Review Hearings Board as its Chairman and Chief Executive Officer in March, 1987.

Prior to being involved with the rent review program, Dr. Ray served in senior policy-making and managing roles—all dealing with national public policy issues. These included monitoring and evaluating bilingual services by federal institutions (with Canada's First Commissioner of Official Languages); organizing and managing a national enquiry into Canada's constitutional distribution of powers (as Executive Secretary of the Pepin-Robarts National Commission); recommending and seeing through changes in labour-market policies and labour legislation to ensure equal pay for work of equal value, parental leave, reduction of harassment in the workplace; improved benefits for part-time workers (as Executive Director of the federal Women's Bureau); and, people-sensitive introduction of computer technology in the workplace (as initiator of Canada's first national conference on technology and work environment, and member of Labour Canada's Task Force on Micro-Electronics and Employment).

Dr. Ray is bilingual. She holds a Ph.D. from the University of Ottawa and has made contributions to several international organizations including the International Labour Office in Geneva and the Organization for Economic Co-operation and Development in Paris.

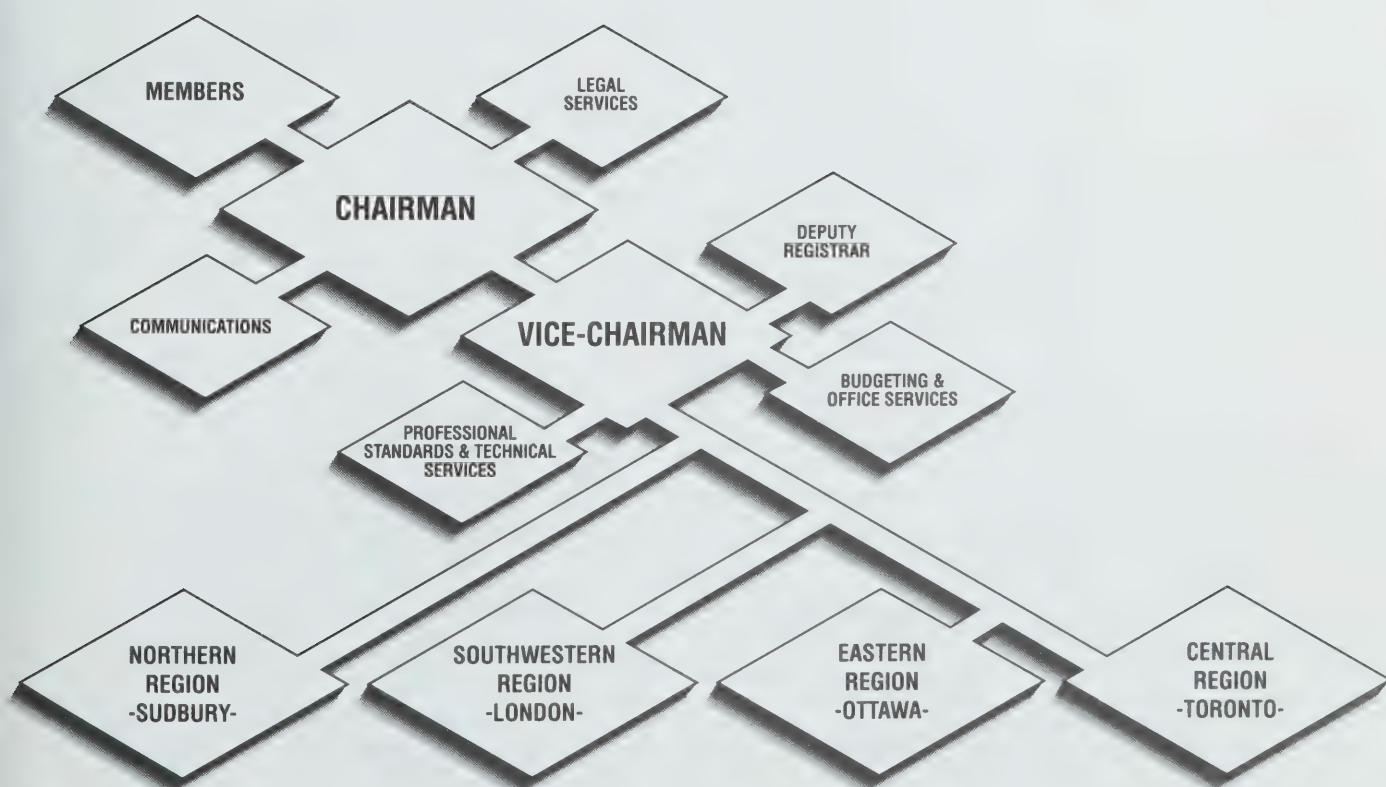
VII

Regional Services and the Board's Advisory Functions

It has been the priority of the Hearings Board to make its services more readily accessible to tenants, landlords and others interested, in communities other than Sudbury, London, Toronto and Ottawa, where the Board's Regional Offices are located.

Therefore, while the Head Office continues to serve primarily in an advisory capacity, many of the responsibilities and functions have been decentralized.

The following diagram provides in a capsule, the interrelated functions performed by the Head and Regional Offices.



THE HEARINGS BOARD'S FUNCTIONS

As the name suggests, the *raison d'être* of the Rent Review Hearings Board, is its *hearings*: appeals heard and decided by Board Members. This is *the* service the Hearings Board is expected to deliver in an expeditious manner to the parties appealing the Minister's rent review orders to the Hearings Board.

While the Members of the Hearings Board are on the front line conducting public hearings and adjudicating points in dispute, the Members' efforts are dependent on the assistance of various support services. Public servants employed under the *Public Service Act* are responsible for the provision of these support services. The essential functions of these services are outlined here.

REGIONAL OFFICES: SUDBURY, LONDON, TORONTO, OTTAWA

The Hearings Board's four Regional Offices are located at, Sudbury, London, Ottawa, and Toronto. The areas served by these offices are indicated on the map.

Each Regional Office has a certain number of Members, as well as analytical and administrative staff, including a Regional Office Manager. Parties review the appeal files prior to hearing, if they wish to do so, in the Regional Offices. In addition, the Regional Offices serve the public with information related to filing, processing, hearings, and status of appeals with the Rent Review Hearings Board. In addition, the Regional Offices have taken part in public education sessions with both landlords and tenants over the past year.



HEAD OFFICE

The Head Office located at Toronto serves primarily policy and advisory functions, with one exception: hearings are scheduled by the office of the Deputy Registrar in the Head Office in collaboration with the four Regional Offices. The *Residential Rent Regulation Act, 1986*, requires the Chairman to assign Members to the hearings for the Board.

The advisory and support functions include:

a) Professional Standards and Technical Services

A highly skilled and knowledgeable team:

- Assists with the training of Members and staff of the Hearings Board;
- Contributes to the development of technical policies, operating procedures, and provides quality review service;
- Maintains an Information Resource Centre in the Head Office and the Regional Offices;
- Collects statistical data and prepares reports primarily related to processing and disposition of appeals;
- Provides computer support to the entire Board.

b) Legal Services

An experienced and enthusiastic legal team seconded from the Attorney General's office:

- Provides legal advice and support to the Members of the Hearings Board in their training and the conduct of their adjudicated duties, and assists the Board with its development of guidelines and policies that affect both procedural and substantive matters.
- Reviews Orders drafted by the Members of the Hearings Board before these are finalized, to ensure that they comply with the *Act* and Regulations; and to ensure that previous Board Orders, where relevant, have been considered, and human rights and Canadian

Charter of Rights considerations are appropriately addressed.

- Responds to public enquiries of a legal nature concerning the proceedings of the Hearings Board.

c) Communications

As an agency of the Ministry of Housing, the Hearings Board is able to rely on all auxiliary services in this area from the Ministry. The Board's Communications Co-ordinator:

- Acts as the contact point for enquiries from the news media, tenants and landlords and the general public. Develops and implements an overall information program in collaboration with Regional Offices. This program consists of meetings with tenants, landlords and interested members of the public in different communities, and the distribution of brochures and booklets and video tapes.

d) Budgeting and Office Services

The Hearings Board is expected to adhere to Management Board Directives and Guidelines. It is therefore accountable for ensuring effective financial and administrative procedures.

This team assists to:

- Formulate annual budget estimates, oversee daily operating expenditures, and prepare financial reports.
- Ensure that the Board's offices are maintained and managed with suitable accommodation, services, supplies and equipment.
- Keep the Board's Members and staff up to date on financial and administrative policies and procedures of the Ministry of Housing and the Management Board.

VIII

Statistical Tables

STATISTICAL SUMMARY

Caseflow

1. Whole Building Review

a) Appeals Received	906
b) Rental Units Involved	19,140
c) Appeals Heard	492
d) Rental Units Involved	16,579

2. Rent Rebate

a) Appeals Received	604
b) Rental Units Involved	656
c) Appeals Heard	452
d) Rental Units Involved	453

3. Other

a) Appeals Received	1,418 *
b) Rental Units Involved	1,519
c) Appeals Heard	27
d) Rental Units Involved	1,226

4. Total Appeals

a) Appeals Received	2,928
b) Rental Units Involved	21,315
c) Appeals Heard	971
d) Rental Units Involved	18,258

5. Inquiries Received 9,437

6. Appeal Rate Calculation

a) Administrative Reviews	13,283
b) Appeals Application(as of March 31/89)	2,928
c) Appeal Rate	22%

7. Orders Issued by March 31/89 544

8. No. of Pre-Hearing Conference 104

* Of the 1,418 other appeals, Suite Hotels account for 1,218.

TIME LINE FOR SERVICE

Average number of calendar days from appeal received to issue of order for:	
a) Whole Building Review Appeals	184
b) Rent Rebate	155
Average number of calendar days from appeal heard to issuance of an order	
	53

RENT REVIEW RESULTS

1) Average percentage Increase Ordered for Whole Building Review Appeals	12.19%
2) Average rent rebate granted by Hearings Board	(\$) 946.18

RESOURCES

1) Expenditures (\$000)	8,392
2) Number of Board Members	34
3) Number of staff	98

SECTION 74 WHOLE BUILDING REVIEW RESULTS

For the Fiscal Year Ended March 31, 1989

Regional Office	No. of Appeals Ordered*	No. of Units	Breakdown of Appeals			Results of Appeals		Average Days Elapsed	
			Appeals Where Board & Initial Levels Same	Appeals Where Initial Level Rent Increased	Appeals Where Initial Level Rent Decreased	Percent Allowed at Initial Level	Percent Allowed at Board Level	Filing to Hearing	Hearing to Order
Northern	6	49	1	5		9.02	12.11	111	81
Central	86	5002	34	39	13	10.56	11.29	116	68
Southwestern	63	2789	33	22	8	13.17	14.81	109	67
Eastern	34	839	18	13	3	7.60	9.44	120	78
Province	189	8679	86	79	24	11.07	12.19	114	70

* Excluding cases dismissed on appeal

SECTION 95 APPEAL RESULTS

For the Fiscal Year Ended March 31, 1989

Region	No. of Appeals*	No. of Units	No. of Appeals With No Change	Appeals With Rebate Increase		Appeals With Rebate Decrease		Average \$ Rebate for All Appeals	
				No. of Units	Average \$ Increase	No. of Units	Average \$ Decrease	Initial Level	Appeal Level
Northern	36	36	17	6	127.00	13	-718.13	945.43	707.28
Central	112	112	58	21	625.95	33	-719.88	1384.52	1289.78
Southwestern	142	142	79	33	312.47	30	-603.05	797.12	742.33
Eastern	65	65	36	12	218.32	17	-789.80	1098.02	931.77
Province	355	355	190	72	372.76	93	-694.73	1052.57	946.18

* Excluding cases dismissed on appeal.

WORKLOAD APPEAL STATISTICS BY REGIONAL OFFICE

For the Fiscal Year Ended March 31, 1989

Regional Office	Outstanding Appeals at Beginning of Fiscal Year			Appeals Received			Appeals Heard			Dismissals/Withdrawals			Outstanding Appeals at End of Fiscal Year		
	Whole Building Review	Rent Rebate	Others	Whole Building Review	Rent Rebate	Others*	Whole Building Review	Rent Rebate	Others	Whole Building Review	Rent Rebate	Others	Whole Building Review	Rent Rebate	Others
Northern	0	5	0	54	51	2	26	44	2	9	1	0	19	11	0
Central	39	21	1	511	267	1,074	236	160	6	14	6	0	300	122	1,069
Southwestern	19	19	1	159	198	34	145	181	16	10	21	0	23	15	19
Eastern	7	29	0	182	88	308	85	67	3	9	11	0	95	39	305
Province	65	74	2	906	604	1,418	492	452	27	42	39	0	437	187	1,393

Of the 1,418 other appeals, Suite Hotels account for 1,218.

PUBLIC INQUIRIES

For the Fiscal Year Ended March 31, 1989

Regional Office	Total Inquiries	No. of Inquiries by Method			No. of Inquiries by Source			Subject of Inquiry				
		Visit	Phone	Mail	Landlord	Tenant	Other	Status of Appeal	Appeal Process Under The Act*	Other Info. on The Act*	Other Rent Review Legislation	Other Inquiries
Northern	2,396	141	2,253	2	235	454	1,707	145	107	158	256	1,744
Central	2,793	95	2,695	3	458	1,819	516	415	487	482	776	1,008
Southwestern	2,644	132	2,511	1	40	251	2,353	57	190	16	67	2,317
Eastern	1,604	92	1,507	5	308	535	761	317	474	75	106	725
Province	9,437	460	8,966	11	1,041	3,059	5,337	934	1,258	731	1,205	5,794

* Residential Rent Regulation Act, 1986.

DISTRIBUTION OF WHOLE BUILDING REVIEW APPEALS ORDERED BY TYPE OF BUILDING

For the Fiscal Year Ended March 31, 1989 (Section 74 of the RRRA, 1986)

Regional Office	Single Family		2-6 Units		Apartment >6 Units		Row or Townhouse		Condo or Co-op		Total	
	No. of Appeals	No. of Units	No. of Appeals	No. of Units	No. of Appeals	No. of Units	No. of Appeals	No. of Units	No. of Appeals	No. of Units	No. of Appeals	No. of Units
Northern	1	1	2	8	3	40					6	49
Central	6	6	17	76	54	4,911			9	9	86	5,002
Southwestern			12	37	51	2,752					63	2,789
Eastern	5	5	15	45	13	785	1	4			34	839
Province	12	12	46	166	121	8,488	1	4	9	9	189	8,679

STATISTICAL WORKLOAD SUMMARY

For the Fiscal Year Ended March 31, 1989

Application	Number of Appeals Received	No. of Appeals Heard		Pre-Hearing Conferences Held	
	No.	No.	%	No.	%
Northern					
Whole Building Review	54	26	36	8	73
Rent Rebate	51	44	61	3	27
Others	2	2	3		
Northern Totals	107	72	100	11	100
Central					
Whole Building Review	511	236	59	21	81
Rent Rebate	267	160	40	5	19
Others	1,074	6	1		
Central Totals	1,852	402	100	26	100
Southwestern					
Whole Building Review	159	145	42	3	27
Rent Rebate	198	181	53	8	73
Others	34	16	5		
Southwestern Totals	391	342	100	11	100
Eastern					
Whole Building Review	182	85	55	22	39
Rent Rebate	88	67	43	3	5
Others	308	3	2	31	55
Eastern Totals	578	155	100	56	100
Total					
Whole Building Review	906	492	51	54	52
Rent Rebate	604	452	47	19	18
Others	1,418	27	2	31	30
Province	2,928	971	100	104	100

RÉSUMÉ DES STATISTIQUES SUR LA CHARGE DE TRAVAIL

Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1989

Demandes	Nombre		Nombre		Nombre	
	Appels reçus	Appels entendus	%	Appels entendus	%	Conférences préparatoires à l'audience
Nord						
Révision pour tout l'immeuble	54	26	36	36	8	73
Remboursement d'excédent de loyer	51	44	61	61	3	27
Autres	2	2	3	3		
Total	107	72	100	100	11	100
Centre						
Révision pour tout l'immeuble	511	236	59	59	21	81
Remboursement d'excédent de loyer	267	160	40	40	5	19
Autres	1 074	6	1	1		
Total	1 852	402	100	100	26	100
Sud-Ouest						
Révision pour tout l'immeuble	159	145	42	42	3	27
Remboursement d'excédent de loyer	198	181	53	53	8	73
Autres	34	16	5	5		
Total	391	342	100	100	11	100
Est						
Révision pour tout l'immeuble	182	85	55	55	22	39
Remboursement d'excédent de loyer	88	67	43	43	3	5
Autres	308	3	2	2	31	55
Total	578	155	100	100	56	100
Total						
Révision pour tout l'immeuble	906	492	51	51	54	52
Remboursement d'excédent de loyer	604	452	47	47	19	18
Autres	1 418	27	2	2	31	30
Province	2 928	971	100	100	104	100

DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS DU PUBLIC

Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1989

Bureau régional	Nombre total de demandes	Nombre de demandes par mode			Nombre de demandes par source			Objet de la demande		
		En personne	Téléphone	Courrier	Locataire	Autres	État de l'appel	Processus d'appel en vertu de la Loi*	Autres renseignements sur la Loi*	Autres lois sur la révision des loyers
Nord	2 396	141	2 253	2	235	454	1 707	145	107	158
Centre	2 793	95	2 695	3	458	1 819	516	415	487	482
Sud-Ouest	2 644	132	2 511	1	40	251	2 353	57	190	16
Est	1 604	92	1 507	5	308	535	761	317	474	75
Province	9 437	460	8 966	11	1 041	3 059	5 337	934	1 258	731
Total	5 794	1 205	4 591	106	725	2 317	1 008	256	1 744	776

* Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation.

RÉPARTITION PAR TYPE D'IMMEUBLE DES APPELS DE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE QUI ONT FAIT L'OBJET D'UN ORDRE

(Article 74 de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation)

Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1989

Bureau régional	Habitations unifamiliales	2 à 6 logements	Plus de 6 logements	Maisons en rangée	Copropriétés ou coopératives	Total
Nombre d'appels	Nombre de logements	Nombre d'appels	Nombre de logements	Nombre d'appels	Nombre de logements	Nombre d'appels
Nord	1	2	8	3	40	6
	6	17	76	54	4 911	86
Centre	6	6	12	37	51	2 752
	5	15	45	13	785	34
Sud-Ouest	5	5	121	166	46	189
	12	46	166	121	8 488	1
Est	5	5	13	785	1	4
	12	46	166	121	8 488	1
Province	12	46	166	121	8 488	1

Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1989

* À l'exclusion des cas rejetés à l'appel.

PAR BUREAU REGIONAL

Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1989

* Des 1 418 autres appels, 1 218 concernaient des hôtels-résidences.

TEMPS CONSACRÉ À LA PRESTATION DES SERVICES

Nombre moyen de jours écoulés entre la réception de l'appel et l'émission de l'ordre pour :	
a) la révision pour tout l'immeuble	184
b) le remboursement d'excédent de loyer	155
Le nombre moyen de jours écoulés entre l'audition de l'appel et l'émission de l'ordre :	53

RÉSULTATS DE LA RÉVISION DES LOYERS

1. Augmentation moyenne en pourcentage ordonnée pour la révision pour tout l'immeuble	12,19%
2. Moyenne de l'excédent de loyer perçu tel qu'établi par la Commission (\$)	946,18

RESSOURCES

1. Dépenses (en milliers de dollars)	8 392
2. Nombre de membres de la Commission	34
3. Nombre d'employés	98

RÉSULTATS DE LA RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE — ARTICLE 74
Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1989

		Répartition des appels					Résultats des appels		Jours écoulés en moyenne	
Nombre d'appels	Nombre qui ont donné lieu à un ordre*	Même loyer qu'à l'étape initiale	Loyer plus élevé par rapport à l'étape initiale de la révision	Loyer plus bas par rapport à l'étape initiale de la révision	Taux selon l'étape initiale de la révision	Taux établi par la Commission	Du dépôt de l'appel à l'audience	De l'audience à l'ordre		
Nord	6	49	1	5	9,02	12,11	111	81		
Centre	86	5002	34	39	13	10,56	11,29	116	68	
Sud-Ouest	63	2789	33	22	8	13,17	14,81	109	67	
Est	34	839	18	13	3	7,60	9,44	120	78	
Province	189	8679	86	79	24	11,07	12,19	114	70	

* À l'exclusion des cas rejetés à l'appel.

* À l'exclusion des cas rejetés à l'appel.

RÉSUMÉ STATISTIQUE

Nombre de cas

1. Révision pour tout l'immeuble	
a) appels reçus	906
b) nombre de logements visés	19 140
c) appels entendus	492
d) nombre de logements visés	16 579
2. Remboursement d'excédent de loyer	
a) appels reçus	604
b) nombre de logements visés	656
c) appels entendus	452
d) nombre de logements visés	453
3. Autres	
a) appels reçus	1 418 *
b) nombre de logements visés	1 519
c) appels entendus	27
d) nombre de logements visés	1 226
4. Total des appels	
a) appels reçus	2 928
b) nombre de logements visés	21 315
c) appels entendus	971
d) nombre de logements visés	18 258
5. Demandes de renseignements reçues	
6. Calcul du taux d'appel	
a) révision administrative	13 283
b) demandes d'appel (au 31 mars 1989)	2 928
c) taux d'appel	22 %
7. Ordres donnés au 31 mars 1989	
8. Nombre de conférences préparatoires à l'audience	
	104

* Des 1 418 autres appels, 1 218 concernaient des hôtels-résidences.

Les fonctions de conseiller et de soutien sont les suivantes :

a) Normes professionnelles et services techniques

Une équipe hautement qualifiée et très compétente :

- aide à la formation des membres et du personnel de la Commission;
- contribue à l'élaboration de politiques techniques et de méthodes de fonctionnement, et fournit des services d'examen de qualité;
- maintient un centre de documentation au bureau principal et dans les bureaux régionaux;
- recueille des données statistiques et prépare des rapports principalement reliés au traitement des appels et à leur règlement;
- fournit de l'aide informatique à toute la Commission.

b) Services juridiques

Une équipe juridique enthousiaste et expérimentée, détachée du bureau du procureur général :

- fournit conseils et aide juridiques aux membres de la Commission au cours de leur formation et dans l'exercice de leurs fonctions d'arbitrage, et aide la Commission dans l'élaboration de politiques et de directives sur des questions de procédure et de fond;
- examine les ordres élaborés par les membres de la Commission avant qu'ils ne soient rendus dans leur forme définitive afin de s'assurer qu'ils sont conformes à la Loi et aux règlements, que les ordres précédents et pertinents de la Commission, ont été pris en compte et que les droits de la personne et les considérations de la Charte canadienne des droits ont été dûment respectés;

c) Communications

- répond aux questions de nature juridique provenant du public au sujet des instances de la Commission.

d) Services d'établissement du budget et de soutien

- On s'attend à ce que la Commission observe les instructions et directives du Conseil de gestion. Elle doit donc assurer l'efficacité des procédures financières et administratives.
- Cette équipe aide à :
- formuler les estimations pour le budget annuel, surveiller les dépenses courantes de fonctionnement et préparer des rapports financiers;
 - assurer que les bureaux de la Commission sont entretenus et gérés de façon adéquate et disposent de locaux, de services, de fournitures et d'équipements appropriés;
 - tenir les membres et le personnel de la Commission au courant des politiques et procédures financières et administratives du ministère du Logement et du Conseil de gestion.

FONCTIONS DE LA COMMISSION

Les audiences, où les appels sont entendus et décidés par les membres de la Commission, constituent la *raison d'être* de la Commission de révision des loyers. C'est ce service qu'on s'attend que la Commission offre de façon expéditive aux parties qui en appellent des arrêtés du ministre sur la révision des loyers. Bien que les membres de la Commission soient responsables de la prestation de ces services de soutien. Les fonctions principales de ces services sont en vertu de la *Loi sur la fonction publique* des services de soutien. Les fonctionnaires employés doivent pouvoir compter sur l'aide de divers publics et décident des points en litige, ils aux premières lignes, tiennent des audiences publiques et décident des points en litige, ils responsables de la prestation de ces services de soutien. Les fonctions principales de ces services sont mentionnées ci-après.

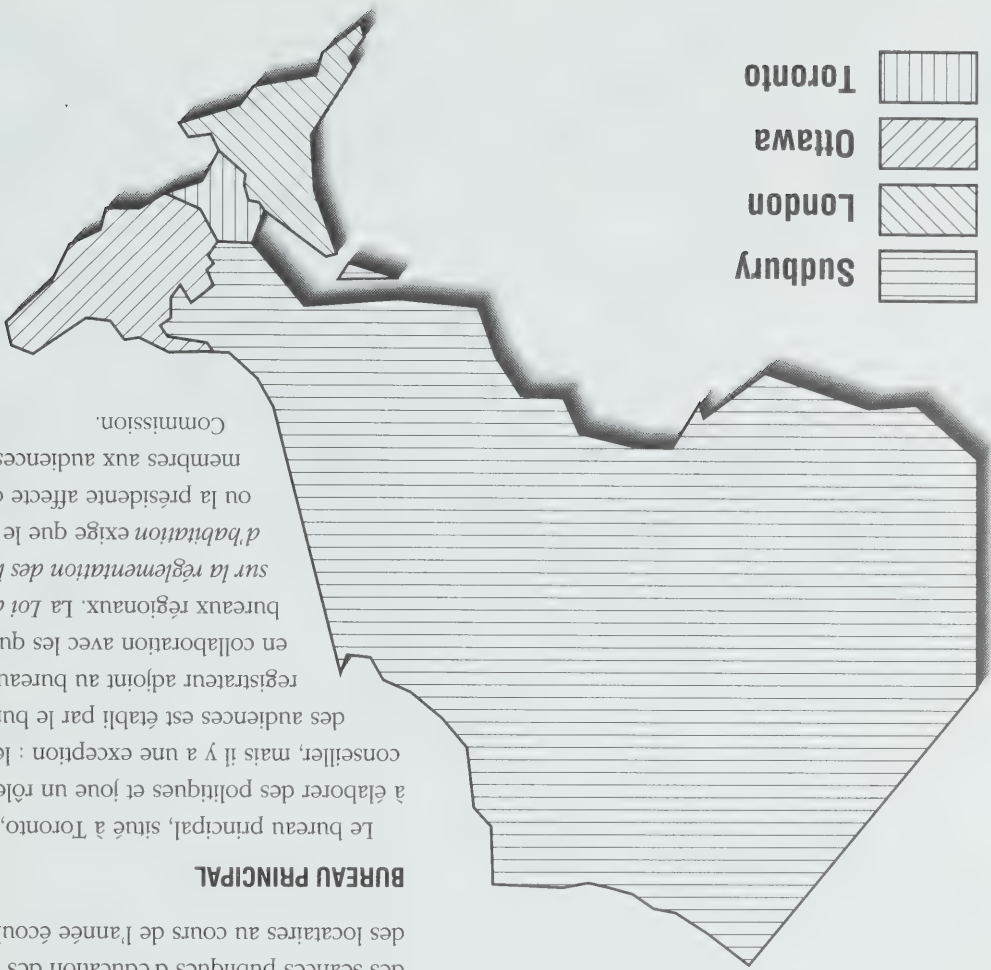
BUREAUX RÉGIONAUX : SUDBURY, LONDON, TORONTO ET OTTAWA

Les quatre bureaux régionaux de la Commission sont situés à Sudbury, London, Toronto et Ottawa. Les régions servies par ces bureaux sont indiquées sur la carte.

Chaque bureau régional compte un certain nombre de membres en plus de personnes responsables de l'analyse et de l'administration, y compris le chef du bureau régional. Les parties peuvent examiner les dossiers des appels interjetés avant l'audience, si elles le désirent, au bureau régional. De plus, les bureaux régionaux peuvent offrir des renseignements au public sur la façon d'interjeter appel, la procédure à suivre et les audiences, et indiquer aux intéressés ce qu'il advient de leur appel auprès de la Commission de révision des loyers. Enfin, les bureaux régionaux ont participé à des séances publiques d'éducation des locataires et des locataires au cours de l'année écoulée.

BUREAU PRINCIPAL

Le bureau principal, situé à Toronto, sert surtout à élaborer des politiques et joue un rôle de conseiller, mais il y a une exception : le calendrier des audiences est établi par le bureau du registraire adjoint au bureau principal en collaboration avec les quatre bureaux régionaux. La *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation* exige que le président ou la présidente affecte des membres aux audiences de la Commission.

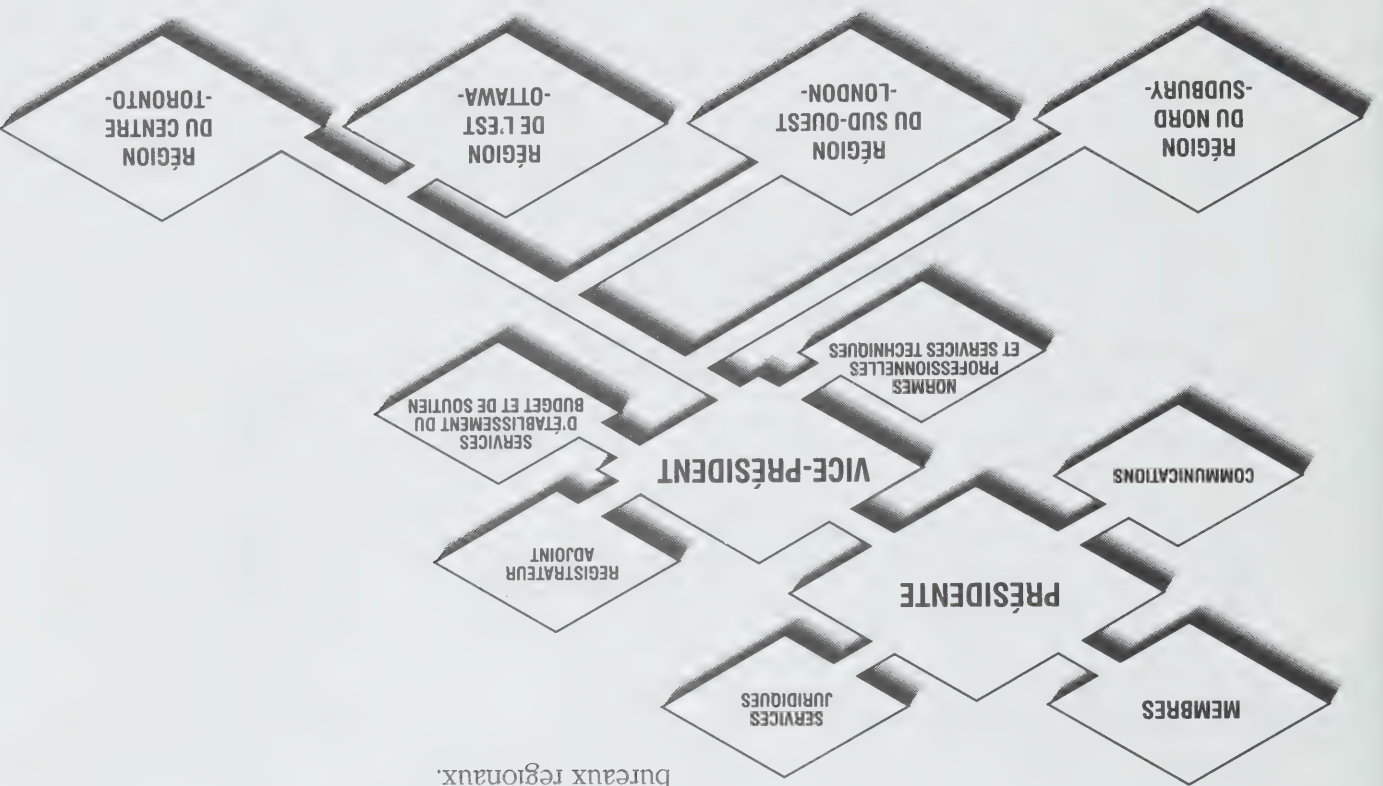


VII

Services régionaux et fonctions consultatives de la Commission

Une des priorités de la Commission a été de rendre ses services plus accessibles aux locataires, locateurs et autres personnes intéressées dans des collectivités autres que Sudbury, London, Toronto et Ottawa où se trouvent les bureaux régionaux de la Commission. Par conséquent, le bureau principal continue de servir principalement en sa capacité consultative, tandis que bon nombre de ses responsabilités et fonctions ont été décentralisées.

Le diagramme suivant montre, en résumé, les fonctions interreliées qui sont remplies par le bureau principal et les bureaux régionaux.



RATNA RAY, présidente

Mme Ray a été nommée présidente et directrice générale de la Commission de révision des loyers en mars 1987.

Avant de prendre part au programme de révision des loyers, Mme Ray a travaillé, dans le

secteur privé et au gouvernement fédéral, à

l'élaboration de politiques et en gestion, il s'agissait dans tous les cas de questions nationales d'intérêt public. Celles-ci comprenaient la supervision et

l'évaluation des services bilingues des institutions fédérales (auprès du premier commissaire aux

langues officielles du Canada); l'organisation et la gestion d'une enquête nationale sur la distribution

constitutionnelle des pouvoirs au Canada (en tant que secrétaire de la Commission nationale Pépin-

Robarts); l'élaboration et la recommandation de changements aux politiques relatives au marché du

travail et à la législation sur le travail afin d'assurer un salaire égal pour un travail de valeur

équivalente, les congés parentaux, la diminution du harcèlement dans le lieu de travail et

l'amélioration des avantages sociaux pour les travailleurs à temps partiel (en tant que directrice

générale du Bureau fédéral de la main-d'oeuvre féminine); et l'introduction dans le lieu de travail

d'une technologie électronique informatisée axée sur les gens (en tant qu'initiatrice de la première

conférence canadienne sur la technologie et l'environnement de travail, et membre du groupe

de travail de Travail Canada sur la micro-électronique et l'emploi).

Mme Ray est bilingue. Elle détient un doctorat en philosophie de l'Université d'Ottawa et a

apporté une contribution à plusieurs organismes internationaux, y compris le Bureau international

du travail à Genève et l'Organisation de coopération et de développement économiques à Paris.

appels pendant douze ans et à la Commission de révision des loyers en tant que chef de bureau régional depuis deux ans. Il a un diplôme en administration des affaires du Collège Northern

DOROTHY THOMAS, membre

Avant de se joindre à la Commission de révision des loyers en 1987, Mme Thomas a oeuvré en tant

que conseillère municipale pour la Ville de Toronto. Son intérêt pour les questions de

logement remonte à l'époque où elle était vice-présidente de Cityhome Corporation. Mme Thomas

a un B.A. en philosophie de l'Université de Toronto et elle est une journaliste accomplie.

MARY ELLEN (RUSTY) TOROBIN, membre

L'expérience de Mme Torobin porte sur les audiences publiques, la recherche et l'élaboration

et l'administration des politiques publiques sur le logement, la santé et les questions intéressant les

personnes âgées. Elle détient un diplôme d'études supérieures en travail social et a étudié la

MARGARET J. WEIR, membre

Mme Weir apporte à la Commission son expérience en ventes immobilières ainsi que sa

participation active au sein de la collectivité. Elle a un B.A. en anglais et en philosophie de l'université

Western Ontario.

psychologie.

commissaire aux appels principal. Il a travaillé dans les domaines de l'hôtellerie, des ventes et de l'immobilier. En plus de parler anglais, il parle allemand, russe, ukrainien et polonais.

SUNNY NG, membre

M. Ng était auparavant dans le secteur privé; il a de l'expérience en bureautique et dans le domaine des micro-ordinateurs. M. Ng détient un baccalauréat en études administratives de l'Université York et un diplôme en gestion de la commercialisation ainsi qu'en gestion des micro-ordinateurs, et il suit présentement un cours en comptabilité.

DOUGLAS NIBLOCK, membre

M. Niblock participe au programme de révision des loyers de l'Ontario depuis 1976. En plus de son expérience en arbitrage reliée à la Commission de location résidentielle, M. Niblock a une solide expérience dans le domaine immobilier. Il est également comptable agréé.

RONALD OSWALD, membre

M. Oswald a fait carrière dans le domaine des politiques et du développement agricoles, où il a apporté une grande contribution. Ancien président de la Canadian Carliemen's Association, il a également été conseiller du Canton d'Elferslie et a été membre du conseil d'administration de l'hôpital du district de Chesley.

STILI G. PAPPAS, membre

M. Pappas a une vaste expérience dans le secteur privé ainsi que dans le domaine de l'immobilier. Il a également été très actif au sein d'organismes communautaires, en particulier dans la communauté grecque de Toronto.

DONALD PATERSON, membre

M. Paterson a été député d'Essex Sud à l'Assemblée législative de l'Ontario de 1963 à 1975. Il a été le directeur général de son entreprise familiale et membre du conseil consultatif sur les prêts pour une grande compagnie de fiduciaire.

E. JACK POLLOCK, membre

Avant d'être nommé à la Commission, M. Pollock travaillait à la Commission de location résidentielle. Au sein de cette Commission, il a été commissaire aux appels principal et membre du conseil des commissaires depuis 1979. Auparavant, il a consacré un certain nombre d'années au programme créé en vertu de la Loi de 1981 sur la révision des loyers des locaux d'habitation. M. Pollock a été président d'une société d'ingénierie et directeur général du Service de l'électronique de la Compagnie Générale Électrique du Canada. Il détient un B.A. en administration des affaires.

F. DONALD ROSEBRUGH, membre

M. Rosebrugh est ex-président de Allied Machinery & Supply Ltd. et président de Dover Corporation (Canada) Ltd. Il a une solide expérience en ventes, en marketing et en gestion. De plus, M. Rosebrugh a été président et administrateur de divers organismes et sociétés. Il a fait des études d'ingénierie à l'Université de Toronto.

E. A. SEABORN, membre

M. Seaborn est un ancien membre de la Commission des affaires municipales de l'Ontario où il a oeuvré pendant douze ans. Il a également été membre à temps partiel du Tribunal d'appel des accidents du travail. Son expérience comprend en outre la publicité et les relations publiques; il a travaillé vingt ans dans ces domaines au sein de la compagnie de publicité Vickers & Benson.

NINA G. STANWICK, membre

Mme Stanwick était auparavant à la Commission de location résidentielle. Diplômée de l'école de droit de Osgoode Hall en 1980, elle travaille à la Commission depuis le 1^{er} janvier 1984. Mme Stanwick a une expérience dans l'enseignement des mathématiques au niveau secondaire.

GLENN R. TAIT, membre

M. Tait a oeuvré au sein de la Commission de location résidentielle en tant que commissaire aux

ROSALYN HAZELLE-SPENCER, membre

Auparavant membre à temps partiel du conseil de révision ontarien des dossiers psychiatriques, Mme Hazelle-Spencer a accompli un énorme travail au niveau de l'aide juridique et de l'éducation auprès des minorités, tant dans le contexte de la révision des loyers que celui du développement communautaire. Mme Hazelle-Spencer a un B.Sc. en sociologie de l'université York.

JOE HAZLEWOOD, membre

M. Hazlewood était auparavant aux Services de révision des loyers. Il était le directeur intérimaire ainsi que le seul administrateur de révision des loyers du bureau de York est. L'association de M. Hazlewood avec le programme de révision des loyers remonte à 1976, alors qu'il s'est joint à l'ancien programme de révision des loyers en sa compétence administrative.

MUMTAZ JIWAN, membre

Mme Jiwani était employée au cabinet d'avocats Stikeman, Elliot, et a travaillé pour le cabinet Blake, Cassels et Graydon. Mme Jiwani a un baccalauréat en sciences politiques et en économie du Collège Western, Oxford (Ohio).

LINDA KAMERMAN, membre

Mme Kamenman a débuté en tant que commissaire à temps partiel à la Commission de location résidentielle en juillet 1986. Elle a notamment été directrice de la production chez Richard DeBoo Publishers. Mme Kamenman a gradué en droit et a obtenu un LL.B. et un B.A. de l'université de Calgary, et parle anglais, français, tchèque et allemand.

MAUREEN D. LACROIX, membre

Mme Lacroix a été très active dans le domaine des politiques sociales en oeuvrant au sein de nombreux organismes communautaires. Elle a un B.A. en philosophie et en études religieuses, un diplôme en administration de l'unité de soins et en

soins infirmiers. Mme Lacroix parle français et anglais.

JOE-ANDRÉ MARLEAU, membre

M. Marleau apporte à la Commission ses connaissances et son expérience dans la vente immobilière. Il a suivi un programme en commerce au Collège Bourget à Rigaud, au Québec. M. Marleau est franco-ontarien et il est bilingue.

DONNA MCGAVIN, membre

L'expérience professionnelle de Mme McGavin se situe dans la vente immobilière et dans le marketing. Active dans le domaine du bénévolat, elle a suivi des cours universitaires à Vancouver, Washington, Oslo, Tel Aviv et Québec.

KATHLEEN MCMILLAN, membre

Les connaissances et l'expérience de Mme McMillan portent sur l'analyse législative, les audiences publiques, les investissements financiers et les conseils dans le domaine de l'immobilier. Elle a également servi en tant qu'agent d'éducation au Conseil des normes de location résidentielle de l'Ontario. Mme McMillan est bilingue.

PAUL E. MILBOURN, membre

M. Milbourn était commissaire à temps partiel à la Commission de location résidentielle depuis juillet 1986. Ancien conseiller juridique à la Société Radio-Canada, M. Milbourn a été analyste de recherches et directeur de programmes à l'Institut of Urban Affairs and Research à l'université Howard, Washington, D.C. Il a une maîtrise en droit de l'université de Pennsylvanie et un LL.B. de l'Université McGill. Il a aussi une maîtrise en économie de l'université Howard.

NICHOLAS L. MYRHOROD, membre

M. Myrhorod apporte à la Commission plus de 10 ans d'expérience au sein de la Commission de location résidentielle en tant qu'agent de révision des loyers, commissaire, commissaire aux appels et

expert-conseil en finances, en assurance et en affaires générales. M. Bentley a fréquenté l'université et il est membre de l'Institut d'assurance du Canada.

ROGER E. BOIRE, membre

La carrière de M. Boire couvre les ventes et la finance au sein de diverses compagnies. Il a une formation en gestion et détient un baccalauréat en commerce de l'université Sir George Williams (maintenant l'université Concordia) avec spécialisation en comptabilité. M. Boire a été actif au sein de la collectivité et particulièrement dans le mouvement d'habitation coopérative pendant 18 ans. Il parle français et anglais.

MARIJANA BRALA, membre

Mme Brala a de l'expérience en tant qu'administratrice de la révision des loyers. Elle a déjà travaillé comme avocate et a pratiqué le droit civil, administratif, immobilier, corporatif et commercial. Elle détient un LL.B. de Osgoode Hall et un B.Sc. en psychologie de l'Université de Toronto.

PARDUMAN P. CHADHA, vice-président

Avant d'être nommé à la Commission de location résidentielle, M. Chadha était à la Commission de principal analyste des coûts, de superviseur principal responsable du groupe de soutien technique, chef des services techniques et, enfin, d'agent en chef des finances et de la planification. Il a auparavant travaillé en tant que sous-chef des finances, agent en chef du budget, vérificateur et sous-directeur (finances) pour divers organismes du secteur public.

M. Chadha a un baccalauréat en commerce, une maîtrise en commerce et une maîtrise en administration de l'université Western Ontario ainsi qu'un titre officiel en comptabilité (CMA).

LORRAINE LUSSIER FAOUZ, membre

Mme Faouaz a déjà été membre à temps partiel de la Commission de révision de l'aide sociale. Elle

ANDREW FENUS, membre

M. Fenus apporte à la Commission une expérience en affaires législatives, en analyse de politiques et en gestion financière. Diplômé des universités Queen's et McGill, M. Fenus détient une maîtrise en administration publique. Il a été adjoint spécial d'un ancien ministre fédéral et d'un président de la Chambre des communes. Il a servi en tant que coordonnateur à la recherche pour un groupe de travail fédéral sur l'emploi dans la fonction publique (le comité D'Avignon). M. Fenus a été expert-conseil en finances et assureur-vie agréé (AVA).

DIAN FORSEY, membre

Tout au long de sa carrière, Mme Forsey a acquis de l'expérience en administration des affaires, en analyse de politiques, en planification, en organisation et en communication. Elle a agi en sa compétence administrative pour divers députés fédéraux. Elle détient un B.A. de l'université Memorial et a étudié l'administration des affaires au Collège John Abbot de Montréal.

MIRIAM FREILICH, membre

Avant de se joindre à la Commission, Mme Freilich était responsable des achats pour Work Wear Corporation of Canada Ltd. Elle a également agi en tant que coordonnatrice/adjointe au directeur des régions pour le prestigieux Weizman Institute of Science depuis 1980.

NAOMI A. GOLDIE, membre

Mme Goldie apporte à la Commission son expérience de chef de cabinet de divers ministres de l'Ontario et de commissaire à la Commission de location résidentielle, poste qu'elle occupait depuis juin 1985. Elle a fréquenté le Collège des beaux-arts de l'Ontario à Toronto.

et italien.

VI Profil des membres

Au 31 mars 1989, la Commission comptait trente-quatre (34) membres

au service du public, y compris la présidente et le vice-président.

Ces membres ont été nommés par

décret parmi les diverses collectivités afin

d'attirer diverses compétences qui se

complètent et de représenter la population

pluraliste de l'Ontario. De plus, les membres

de la Commission ont été choisis afin de

faciliter une approche multidisciplinaire à

la résolution de problèmes et de s'assurer

que les expériences enrichissantes de

l'ancien programme de révision des loyers

soient retenues.

ROBERT BÉLANGER, membre

M. Bélangier a occupé un certain nombre de

postes au sein de la fonction publique fédérale. Au

cours de sa carrière, il a été membre d'organismes

communautaires aux niveaux local, provincial et

fédéral. M. Bélangier est particulièrement très

connu pour sa contribution de longue date au

Conseil de l'éducation d'Ottawa en tant

qu'administrateur. Il détient un baccalauréat en

droit international et constitutionnel canadien de

l'Université d'Ottawa et il est bilingue.

ROBERT S. BENTLEY, membre

Avant d'être nommé à la Commission de

révision des loyers, M. Bentley était à la

Commission de location résidentielle. À cette

Commission, il a servi en tant qu'agent de révision

des loyers, commissaire de première instance,

commissaire aux appels et commissaire aux appels principal. Il a été, par le passé, maire de Barrie et

V Budget et dépenses

Le budget approuvé de la Commission de révision des loyers pour l'exercice financier allant du 1^{er} avril 1988 au 31 mars 1989 était de 13,4 millions de dollars. Le tableau suivant donne le détail des prévisions et des dépenses réelles vérifiées pour les principales catégories :

Dépenses	Prévisions	Dépenses réelles
Traitements et salaires	7 084 200 \$	3 788 061 \$
Avantages sociaux	952 900	457 066
Transports et communications	1 139 300	553 136
Services	2 768 400	2 638 923
Fournitures et matériel	1 496 500	954 874
Total	13 441 300 \$	8 392 060 \$

Le nombre de cas portés en appel a été inférieur à ce qui avait été prévu. Les dépenses réelles ont donc été inférieures de 38 % par rapport au budget approuvé. La Commission continue de surveiller le nombre de cas et de garder à un niveau minimum les nominations des membres et du personnel à la Commission.

IV Publications et documents de référence de la Commission

La Commission de révision des loyers a publié les documents suivants :

BROCHURES :

- *Comment faire appel d'une décision de révision des loyers? Quelques réponses...**

BULLETINS :

- *Vous faites appel? Enseignez-vous...Préparez-vous*
- Liste de contrôle
- Avis d'appel
- Demande pour un comité de trois membres
- Conférence préparatoire à l'audience

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE :

- *Résumé des ordres et motifs, volume 1, 1^{re} partie, février 1989*

- *Guide de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation et de la Loi sur l'exercice des compétences légales*
- *Guide pour la tenue des audiences — Commission de révision des loyers*
- *Guide préliminaire du traitement des appels*
- *Comment faire appel d'une décision de révision des loyers — Bande vidéo*

- *A Hearing in Progress — (audience simulée) — bande vidéo*

Il existe des versions française et anglaise de toutes les publications de la Commission. On peut se les procurer en téléphonant, en écrivant ou en se rendant aux bureaux de la Commission.

* Cette brochure est publiée en sept langues en plus du français et de l'anglais; ce sont l'italien, le chinois, le polonais, le grec, le portugais, l'espagnol et le hindi. On peut se procurer la brochure aux bureaux de la Commission ou par l'entremise d'organismes multiculturels de l'Ontario.

La Commission a conçu cette brochure dans le but d'aider les nouveaux Ontariens ainsi que les autres résidents qui doivent se familiariser avec la façon d'interjeter appel d'une décision de révision des loyers auprès de la Commission.

des cas portés en appel et des ordres ont été donnés dans 355 cas. Dans 190 de ces 355 cas, l'arrêt du ministre a été confirmé; il y a eu augmentation de l'excédent de loyer par rapport à l'étape initiale de la révision dans 72 cas, et diminution dans 93 cas. Dans l'année, 39 appels ont été retirés avant l'audience ou à celle-ci.

Le montant moyen du remboursement ordonné pour tous les appels a été de 946,18 \$ comparativement au remboursement de 1 052,57 \$ en moyenne établi à l'étape initiale de la révision.

HÔTELS-RÉSIDENCES — ARTICLE 13

L'article 13 décide de l'application de la Loi.

La Commission a reçu 1 218 appels invoquant une exemption d'hôtel-résidence en vertu des paragraphes 4 (2) et 13 (3) de la Loi. Sur ce nombre total, 958 appels provenaient de la région centrale. Sept appels ont été entendus au cours de l'année et le reste des appels ont été prévus pour l'automne 1989.

AUDIENCES TENUES DANS LES COLLECTIVITÉS

Dans 62 pour 100 des cas, les membres de la

Commission se sont rendus dans diverses

collectivités pour entendre les appels. Soixante-

quinze pour cent de toutes les audiences dans les

régions du Nord et du Sud-Ouest ont eu lieu dans

des collectivités se situant en dehors des secteurs

directement servis par les bureaux régionaux de

Sudbury et de London respectivement.

DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS DU PUBLIC

En tout, 9 437 demandes ont été reçues au cours

de l'année, principalement par téléphone (95 pour

100 de toutes les demandes). Trois fois plus de

locataires que de locateurs ont appelé la Commission

pour demander des renseignements sur divers

sujets comme, par exemple, ce qu'il advenait de

leur appel, quelles étaient les procédures d'appel

prévues par la Loi, ou encore pour se faire

expliquer certaines des mesures législatives portant sur la révision des loyers.

deuxième exercice financier. Les cas qui sont portés devant la Commission en vertu de la Loi tombent dans deux catégories principales. Ce sont :

RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE — ARTICLE 74

En vertu de la Loi, une révision pour tout l'immeuble permet à un locateur de présenter une demande en vue d'une augmentation de loyer supérieure au taux légal fixé annuellement. En 1987, ce taux était de 5,2 %, et de 4,7 % en 1988.

La Commission a reçu 906 appels de locateurs pour la révision pour tout l'immeuble, concernant 19 140 logements. Quatre cent quatre-vingt-douze révisions pour tout l'immeuble, concernant 16 579 logements, ont été examinées lors d'audiences, alors que 42 appels portant sur 1 903 logements ont été retirés par un des appelants avant l'audience. Des décisions ont été rendues dans 189 cas, soit pour 8 679 logements. Le taux d'augmentation permis par la Commission a été en moyenne de 12,19 % comparativement à 11,07 % à l'étape initiale de la révision. Les décisions dans ces 189 cas étaient réparties comme suit : l'arrêt du ministère a été confirmé dans 86 cas, et le taux d'augmentation de loyer était plus élevé qu'à l'étape initiale dans 79 cas et plus bas dans 24 cas.

REMOUBOUREMENT D'EXCÉDENT DE LOYER — ARTICLE 95

Les dispositions de la Loi concernant le remboisement d'excédent de loyer interdisent le paiement d'augmentations illégales de loyer et exigent la détermination du loyer maximal qui peut être légalement demandé. Au total, 604 appels ayant pour objet le remboisement d'un excédent de loyer ont été interjetés par des locataires auprès de la Commission durant l'année. Des audiences ont eu lieu dans 452

**RÉCONNAISSANCE PARTIELLE D'UN MONTANT
DÉCLARÉ PAR LE LOCATEUR POUR LA MAIN-
D'OEUVRE**

Affaire du 200, promenade Mason, à Whitby
Appel n° C-0812-88, 28 février 1989

Le locateur a déclaré un montant à titre de dépenses administratives et de conciergerie pour son propre travail. La Commission a conclu que, pour qu'elle les reconnaisse, les dépenses déclarées, engagées ou à être engagées, devaient être réelles. La Commission n'était pas convaincue du bien-fondé des coûts déclarés par le locateur à ce titre, même si ce dernier a émis des chèques à son propre nom. La Commission a conclu que ces chèques ne correspondaient pas aux coûts réels du locateur.

L'année de base par le locateur précédent. La Commission n'a pas reconnu ces dépenses puisqu'elles n'ont pas été engagées par le locateur actuel.

RÉCONNAISSANCE DES «CÔÛTS PÉRIPHÉRIQUES»
Affaire du 534, rue Mary est, à Whitby
Appel n° C-1095-88, 28 mars 1989

Le locateur demandait la reconnaissance des prétendus «coûts périphériques» relatifs à l'établissement d'un consortium financier. Le locateur a déclaré que ce consortium n'était pas ouvert, aucun prospectus d'émission n'avait été publié. La Commission n'a pas réfuté la possibilité que la définition des coûts d'acquisition énoncée dans les règlements ne soit pas exhaustive, mais elle a ajouté que toute demande visant à faire valoir des coûts devait être dûment documentée. La Commission a conclu que, dans les circonstances présentes, la demande portant sur ces coûts d'acquisition supplémentaires n'était pas documentée de façon satisfaisante, et ces derniers n'ont donc pas été reconnus.

**RÉPARTITION DES CÔÛTS D'ACQUISITION D'UN
ENSEMBLE D'HABITATION À USAGES MULTIPLES**

Affaire du 151, rue Hughson sud, à Hamilton
Appel n° SW-0569-88, 17 mars 1989

Si plus d'un ensemble d'habitation est acheté ou si un ensemble d'habitation a plusieurs usages, les règlements prévoient le recours à l'évaluation professionnelle afin de déterminer les coûts d'acquisition et le financement appropriés de l'ensemble d'habitation qui fait l'objet de la révision. Toutefois, les règlements énoncent également que, dans certains cas, il peut être plus raisonnable de reconnaître les coûts selon une autre méthode. Par autre méthode, on entend entre autres le calcul au pied carré ou au pied cube ou la comparaison des revenus. Dans le cas présent, la Commission a accepté la demande du locateur et a réparti le coût d'acquisition de l'ensemble d'habitation d'après les revenus.

**LA COMMISSION DÉFINIT UN CRITÈRE POUR LES
FRAIS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION À
L'ÉGARD DES DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS**

Affaire du 95, cercle Decarie, à Etobicoke
Appel n° C-0166-88, 31 janvier 1989

Le locateur a fait valoir un certain nombre de dépenses d'immobilisations et a demandé que la Commission tienne compte de montants pour les frais de gestion et d'administration s'y rapportant. La Commission a décidé qu'elle devrait reconnaître ces montants selon un critère. Le critère en

question est la «surveillance». Elle a décidé que la surveillance devait être évidente et s'est demandé si le locateur avait fait une bonne affaire en faisant appel à un entrepreneur et en surveillant lui-même les travaux, si le locateur avait manifestement fait de son mieux pour réaliser le projet dans un délai raisonnable, et si le locateur avait suffisamment d'expérience pour s'assurer que les travaux étaient bien faits. La Commission a conclu qu'en visitant le chantier le locateur observerait mais ne surveillerait pas les travaux. Elle a décidé de ne pas reconnaître les

frais de gestion et d'administration en ce qui concerne le pavage, estimant qu'il faut être suffisamment compétent pour exercer une surveillance et formuler un jugement au sujet des travaux. La Commission a refusé de reconnaître un montant de 2 % pour frais de gestion au titre de l'achat d'une moquette car elle a décidé que, compte tenu des modalités de l'opération, il ne s'agissait pas d'un achat avisé.

Après avoir entendu l'appel, un des membres s'est démis de ses fonctions auprès de la Commission. Conformément au paragraphe 114 a) de la Loi, les deux autres membres de la Commission ont signé l'ordre.

**DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS DU LOCATEUR
PRÉCÉDENT NON RECONNUES**
Affaire du 97, rue Gilmora, à Ottawa
Appel n° E-0550-88, 6 février 1989

Le locateur actuel, qui a fait l'acquisition de l'ensemble d'habitation durant l'année précédente, voulait faire reconnaître les dépenses d'immobilisations engagées durant

**UN LOCATEUR DEMANDE QUE L'ON TIENNE
COMPTE DE DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS
POUR OBTENIR UN FINANCEMENT**

Affaire du 76-78, Borden Parkway, à Kitchener
Appel n° SW-0193-88, 9 novembre 1988

Le locateur a interjeté appel d'un arrêté du ministre au sujet d'une demande présentée en vertu de l'article 74 de la Loi. Il voulait faire prendre en compte un certain nombre de dépenses d'immobilisations. Il a soutenu que ces dépenses devaient entrer en ligne de compte pour lui

permettre de conclure un emprunt auprès d'une banque afin d'effectuer les travaux. Le locataire a confirmé que les travaux correspondants n'avaient pas été faits. La Commission a constaté que ces dépenses n'étaient que des estimations et que les travaux n'avaient pas été réalisés. La Commission a jugé que les frais correspondants n'étaient pas pertinents et ne devaient pas être reconnus. Elle a signalé que pour avoir accès au financement nécessaire, un locateur pouvait demander un ordre conditionnel pour des prévisions de dépenses d'immobilisations pertinentes.

**LA MÉTHODE DE PÉRÉQUATION PROPOSÉE PAR
LE LOCATEUR EST ACCEPTÉE**
Affaire du 265, rue Poulin, à Ottawa
Appel n° E-0630-88, 5 décembre 1988

Le locateur voulait faire la péréquation des loyers dans l'ensemble d'habitation, dans le cadre d'une demande de révision des loyers pour tout l'immeuble. L'administrateur a pris un arrêté de péréquation en s'appuyant sur un programme informatique du ministère. Le locateur a demandé à la Commission d'accepter la méthode de péréquation qu'il proposait. La Commission a accepté le barème des loyers que le locateur a proposé dans sa demande et a admis la péréquation des loyers selon ces modalités.

La Commission a jugé que le locateur ne devait que 816 \$, et non 1 200 \$. Dans un souci de justice

à l'endroit du locateur et afin de préserver la

crédibilité du processus de révision des loyers, la

Commission a ordonné que les locataires

remboursent au locateur la somme de 384 \$. À titre

de condition de l'ordre, et en interprétant les

paragraphe 13 (1), 34 (1) et 49 (1) de la Loi, la

Commission a invoqué une rectification de la

situation. L'article 95 de la Loi prévoit que l'on peut

ordonner au locateur de rembourser au locataire

un excédent de loyer perçu mais pas que l'on

puisse demander à un locataire de rembourser un

montant au locateur. Étant donné que l'article 116

de la Loi énonce que l'arrêt de l'administrateur

continue de produire ses effets pendant la durée

de l'appel, un locataire pourrait encaisser le

montant faisant l'objet de l'arrêt. Si, à l'issue de

l'appel, la Commission décide que la somme à

rembourser est inférieure, elle peut ordonner au

locataire de rembourser la différence au locateur, à

titre d'une condition de l'ordre qu'elle donne.

UNE QUESTION DE FRAIS

OPÉRATIONS SANS LIEN DE DÉPENDANCE

Affaire du 89, rue Donald, à Bartie

Appel n° C-0030-88, 30 mai 1988

La Commission a constaté que le locateur avait

créé plusieurs entreprises afin d'offrir des services

ou de louer des biens d'équipement et des matériaux

destinés à un ensemble d'habitation dont il était le

locateur. Ces entreprises avaient leur siège dans la

maison du locateur et étaient contrôlées par lui.

La Commission a jugé que certains frais déclarés

par le locateur auraient été inférieurs si les travaux

avaient été effectués par un entrepreneur ou un

journalier sans lien de dépendance. Par

conséquent, la Commission a rajusté certains frais

auxquels prétendait le locateur, afin d'établir une

somme juste et impartiale à prendre en compte

pour l'augmentation des loyers.

UN LOCATAIRE BÉNÉFICIE-T-IL DE TOUTES LES

DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS?

Affaire du 400, rue Vine, à St. Catharines

Appel n° SW-0113-88, 21 juillet 1988

Les dépenses d'immobilisations auxquelles

prétendait le locateur portaient sur la peinture

d'aires communes. Pendant l'audience, référence a

été faite au guide sur la révision des loyers (Rent

Review Operating Guide), dont l'interprétation de

l'expression «fait l'objet» («affected») est restrictive au

point où toute dépense d'immobilisations figurant au

Tableau 2 du Règlement de l'Ontario 440/87 doit

se rapporter directement au logement.

La Commission a cependant décidé qu'un

logement fait l'objet de la dépense dans les cas où

il y a pour ce dernier un bénéfice direct ou

indirect. Par conséquent, la Commission a reconnu

la dépense dans ce cas.

VALEUR VRAISEMBLABLE D'UN CHANGEMENT EN

CE QUI CONCERNE L'ENTRETIEN ET LES

RÉPARATIONS

Affaire du 15, avenue Eskine, à Toronto

Appel n° C-0083-88, 15 août 1988

Les locataires ont interjeté appel de l'arrêt de

l'administrateur, qui imposait une augmentation de

loyer. L'appel portait sur un changement en ce qui

concerne l'entretien et les réparations de l'immeuble.

Le locateur a contesté cette revendication.

Compte tenu des témoignages et documents

déposés et, dans une moindre mesure, d'un

questionnaire, la Commission a conclu qu'il y avait

eu en effet quelque détérioration quant à l'entretien

et aux réparations. La Commission a réduit de 5 %

le montant total de l'augmentation de loyer permise;

elle visait à ce que cette réduction représente une

«valeur vraisemblable» attribuée au changement

survenu à l'entretien, qui diminuait le degré de

jouissance des installations et des services communs

par les locataires, qui y ont droit, dans le cadre

d'accords raisonnables entre locataires et locataires.

LA COMMISSION TIENT COMPTE D'UN FINANCEMENT PAR DES PERSONNES AYANT DES LIENS DE DÉPENDANCE

Affaire du 25, rue Maple, à Uxbridge
Appel n° C-0763-88, 9 janvier 1989

La Commission a tenu compte d'une hypothèque de deuxième rang, même si le prêteur était le

conjoint du locateur. En citant le paragraphe 4 (1)

du Règlement de l'Ontario n° 440/87, la Commission

a déclaré qu'elle ne refusait pas automatiquement

des frais qui résultent d'une transaction avec des

personnes apparentées. La Commission a établi un

critère selon lequel il faut examiner ces frais en

fonction des forces qui s'exercent librement sur le

marché. Comme le taux d'intérêt était inférieur à

celui du marché, elle a jugé qu'il était approprié de

tenir compte de ce financement.

LA COMMISSION PREND SES DÉCISIONS EN FONCTION DU BIEN-FONDÉ, DANS LES LIMITES DES TEXTES DE LOI

Affaire du 217, avenue Morningside, à Scarborough
Appel n° C-0214-88, 2 décembre 1988

Un emprunt hypothécaire contracté par le

locateur a été défini conformément aux règlements.

Le locateur soutenait notamment que la Commission

ne devrait pas appliquer ces règlements, mais

trancher l'affaire selon son bien-fondé et l'équité.

La Commission s'en est remise à la décision de la

Cour d'appel de l'Ontario intitulée *Re Residential*

Tenancies Act (1980), 26 R.O. (2d) 609, décision

dans laquelle la Cour affirmait que le bien-fondé et

l'équité ne permettent pas d'ignorer la loi ni la

jurisprudence pour prendre une décision et que le

pouvoir qu'ils confèrent est limité par la loi.

LE POUVOIR D'UN ORDRE

LA COMMISSION PEUT-ELLE RÉVENIR SUR DES ARRÊTÉS OU DES ORDRES ANTÉRIEURS?

Affaire du 157, rue Plm, logement 7, à Saulx Ste. Marie
Appel n° N-0001-88, 16 mai 1988

Le locateur en a appelé d'un arrêté de

l'administrateur au sujet du remboursement d'un

excédent de loyer. Cet arrêté reposait sur la validité

d'avis d'augmentation de loyer antérieurs au loyer

accepté dans un ordre de la Commission de location

résidentielle. La Commission avait rendu un ordre

fixant le loyer maximal au 1^{er} juin 1986.

La Commission de révision a décidé que l'ordre

de la Commission de location résidentielle devait

prévaloir et qu'il n'y avait pas lieu de remonter

plus loin en arrière pour la fixation du loyer légal

et de l'excédent de loyer. Dans ses motifs, la

Commission a adopté le principe de l'affaire

Mascan Corp. and Ponzi et al. (1987), 56 R.O. (2d) 751

selon lequel dans les cas où un tribunal

judiciaire compétent édicte un jugement, un

principe fondamental veut que ce jugement soit

chose jugée non seulement quant à la question

faisant l'objet de la décision, mais également à

l'égard de toutes les autres questions nécessaires

pour rendre cette décision.

ORDRES PRÉCÉDENTS NON EXÉCUTOIRES EN RAISON D'INCOMPÉTENCE

Affaire du 52, avenue Wawiska, à Etobicoke
Appel n° C-1630-88, 1^{er} mars 1989

Le locateur a occupé le logement en question

d'avril 1975 à février 1988. Un loyer était prescrit

pour ce logement dans des ordres de révision des

loyers émis par la Commission de location

résidentielle. La Commission de révision des loyers

a conclu que la Commission de location

résidentielle avait outrepassé sa compétence en

prescrivant un loyer pour un logement occupé par

le locateur. La Commission a constaté que le

locateur avait pu établir le loyer de ce logement

après qu'il l'eut quitté.

SOMMES REMBOURSÉES AU LOCATEUR PAR LES LOCATAIRES

Affaire du 120, promenade Murray, à Aurora
Appel n° C-0196-88, 5 août 1988

Le locateur a interjeté appel de l'arrêté de

l'administrateur, qui exigeait le remboursement

d'excédents de loyer aux locataires de l'immeuble

de rapport, en l'occurrence une somme de 1 200 \$.

Le locateur avait déjà remboursé cette somme aux

locataires.

UNE ATTESTATION EST JUGÉE PEU UTILE POUR LE RÉGLEMENT D'UN LITIGE

Affaire du 489, rue Ash, appartement 3, à Sudbury
Appel no N-0462-88, 24 janvier 1989

Le locataire occupait le rez-de-chaussée de l'immeuble. L'objet du litige portait sur l'utilisation d'un sous-sol et sur la question de savoir si elle nécessitait la prise en compte d'un logement loué pour la première fois. Le locataire a déposé une

attestation signée par l'ancien locataire et précisant

les éléments antérieurs du loyer du rez-de-chaussée. Le locataire actuel a contesté cette

attestation. Le locataire a également présenté des éléments de preuve qui ne concordent pas avec

l'attestation. Ce qui gênait la Commission, c'est qu'elle ne puisse interroger la personne qui avait

signé l'attestation sous serment. Incapable de vérifier la teneur de ce document, la Commission a

accepté seulement les éléments de preuve du locataire actuel et du locataire, et a jugé que

l'utilisation du sous-sol représentait un privilège valable aussi bien pour l'ancien que pour le

nouveau locataire et que, par conséquent, un nouveau logement n'avait pas été créé.

EMPLOI DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE POUR DÉTERMINER L'OCCUPATION D'UN LOGEMENT

Affaire du 46, avenue Morgan, à Toronto
Appel no C-0856-88, 15 mars 1989

Le locateur a déclaré avoir fait l'acquisition de l'immeuble en janvier 1986 et l'avoir laissé vacant pendant environ neuf mois et demi. Il a également

affirmé qu'il ne pouvait pas certifier pendant combien de temps l'immeuble avait été inoccupé

avant qu'il ne l'acquiert. La Commission devait déterminer si l'article 128 de la *Loi sur la location*

résidentielle, qui permettait l'établissement d'un nouveau loyer après qu'un immeuble ait été vacant

depuis douze mois, s'appliquait à ce cas. Le locataire a présenté une copie certifiée du rôle

d'évaluation foncière sur lequel figuraient les noms des divers propriétaires et locataires pour la

période allant de 1984 à 1986. Ce rôle d'évaluation foncière était la seule preuve écrite dont disposait

UNE QUESTION DE FINANCEMENT

FINANCEMENT FAMILIAL CONSIDÉRÉ COMME UN EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE

Affaire du 130, Avalon Place, à Kitchener
Appel no SW-0667-88, 23 janvier 1989

Les locateurs ont fait l'acquisition d'un ensemble d'habitation et ont contacté une institution financière pour obtenir un financement hypothécaire. Ils ont

été informés que le taux d'intérêt de l'emprunt hypothécaire serait de 13,5 %. Ils se sont alors

adressés à cinq membres de leur famille, qui leur ont consenti un prêt à un taux d'intérêt de 11 %.

On a établi à cette fin un acte hypothécaire en bonne et due forme. En examinant l'objet de

l'appel, la Commission a reconnu l'utilisation des fonds familiaux pour financer l'achat de l'immeuble.

Cependant, la Commission n'a pas tenu compte de la part de prêt d'un des membres de la famille, qui

était également copropriétaire de l'immeuble. La part de financement de ce copropriétaire a été

considérée comme faisant partie de l'avoir.

LA COMMISSION REFUSE DE TENIR COMPTE D'UN EMPRUNT CONTRAÎTÉ POUR REMBOURSER DES ARRÎÈRES HYPOTHÉCAIRES

Affaire du 10, rue Sixteenth, à Etobicoke
Appel no C-0615-88, 4 janvier 1989

Le locateur a demandé que soit prise en compte une somme de 20 000 \$ empruntée pour acquitter des versements hypothécaires parce que son

représentant accusait un retard dans ses règlements. La Commission a établi que le représentant était le

destinataire des fonds empruntés ainsi que le créancier hypothécaire pour l'immeuble. La

Commission n'a pas voulu tenir compte de cette transaction dans les circonstances. Elle a accordé

une augmentation de loyer basée sur des frais d'exploitation et des dépenses d'immobilisations

qu'elle a reconnus.

La Commission, qui l'a acceptée en tenant compte de la prépondérance des probabilités.

Les locataires ont demandé à la Commission et

I'ont persuadée de convoquer cet ex-locataire. Or, ils n'ont pas pu le retracer avant la veille de

I'audience. L'ex-locataire a refusé de se présenter à I'audience mais a suggéré aux appelants de

déclarer à la Commission le loyer qu'il payait. A I'audience, les appelants ont retrasmis à la

Commission les affirmations de l'ex-locataire en ce qui concerne le loyer mensuel qu'il acquittait.

L'avocat du locataire a déclaré que la Commission ne disposait d'aucun élément de preuve pour

prendre une décision quant au loyer légal. La Commission a toutefois accepté les éléments

de preuve par oui-dire et décidé d'y accorder beaucoup d'importance. Elle a fait savoir que les

locataires s'étaient efforcés de bonne foi de faire confirmer les preuves par oui-dire, mais avaient été

incapables de le faire. Par ailleurs, le locataire était représenté et aurait

pu contester ce que les locataires avançaient au sujet du loyer payé antérieurement en soumettant à

la Commission des documents et dossiers pertinents, or ni le locateur ni son avocat n'ont déployé

d'efforts en ce sens.

NATURE DES ÉLÉMENTS DE PREUVE NÉCESSAIRES POUR JUSTIFIER DES FRAIS D'EXPLOITATION EXTRAORDINAIRES

Affaire du 1955-1991, avenue Victoria Park, à

Scarborough

Appel n° C-0072-88, 25 novembre 1988

Le locateur voulait récupérer sur les loyers

certains frais d'exploitation extraordinaires. Même si elle a admis que les assurances entraient dans

cette catégorie de frais, la Commission n'a pas voulu tenir compte des autres postes de frais dont

le locateur voulait se prévaloir. La Commission a pris cette décision parce que le locateur n'a pas été

en mesure de soumettre des documents et des explications clairs en ce qui concerne les frais à

affecter aux catégories ou aux années visées. La Commission a en outre refusé, à titre de frais

d'exploitation extraordinaires, le poste des impôts sur le capital, qui avaient été engagés mais non

réglés au cours de l'année de base.

LE LOCATEUR NE PEUT AUGMENTER LE LOYER EN INVOQUANT QUE LE LOCATAIRE SOUS-LOUE UNE PARTIE DE L'ENSEMBLE D'HABITATION

Affaire du 212, promenade Flora, à Scarborough

Appel n° C-0516-88, 3 mars 1989

Le locateur a loué une maison individuelle à un

locataire. Par la suite, le locataire en a loué le sous-sol en contrepartie d'une certaine somme d'argent.

Le locateur a augmenté le loyer croyant exiger un loyer raisonnable correspondant à la valeur du

marché de la propriété en tenant compte du fait que le locataire sous-louait une partie de l'ensemble

d'habitation. La Commission a conclu que cela ne représentait pas un motif reconnu par la Loi pour

augmenter le loyer d'un ensemble d'habitation.

RÉDUCTIONS ET REMBOURSEMENTS DE LOYER

Affaire de l'appartement 23 du 2449, rue Queen est,

à Toronto

Appel n° C-0851-88, 7 mars 1989

La Commission a considéré comme «loyer payé»,

dans l'établissement d'un remboursement d'excédent de loyer, le montant de la réduction de loyer

accordée par une cour de district. La Commission estimait que toute déduction effectuée avant

d'entreprendre le calcul du loyer ou des versements aurait pour effet d'aller à l'encontre de la décision

de la cour de district.

PRÉSENTATION DE LA PREUVE

PREUVE PAR OUI-DIRE

Affaire du 137, rue Ortole, à Oshawa

Appel n° C-0079-88, 31 octobre 1988

Même si les éléments de preuve par oui-dire

sont recevables selon la Loi sur l'exercice des

compétences légales, l'arrêté pris dans le cadre de

cette affaire reposait presque intégralement sur des éléments de preuve de ce type.

Les locataires en ont appelé de l'arrêté pris par

l'administrateur de la révision des loyers relativement à une demande pour le remboursement d'excédent

de loyer (article 95 de la Loi). Les locataires s'en

remettaient à des renseignements qui leur avaient été communiqués de vive voix par l'ex-locataire.

EN CE QUI CONCERNE L'AVIS D'APPEL

PARTIES ENJOINTES DE SIGNIFIER UNE COPIE DE L'AVIS D'APPEL

Affaire de l'appartement B du 80, rue Gibson,
à Parry Sound

Appel n° N-1317-88, 21 mars 1989

Les locataires ont interjeté appel de l'arrêt du

ministre en déposant un avis d'appel. Ils n'ont pas
signifié une copie de cet avis au locataire, car ils

croyaient que cela se faisait automatiquement dans
le processus de révision des loyers. La Commission

a souligné que la Loi exigeait que la partie appelante
signifie une copie de l'avis d'appel aux autres

parties concernées. La Commission a redressé ce

vice de procédure et a poursuivi l'audience.

REJET D'UNE DEMANDE RELATIVE AU CARACTÈRE VEXATOIRE ET FRIVOLE DE L'AVIS D'APPEL

Affaire du 285, avenue Sagueenay, à Oshawa

Appel n° C-0256-88, 6 mars 1989

La Commission a rejeté l'argument selon lequel

l'avis d'appel était frivole et vexatoire. De plus, elle
a déclaré qu'il n'était pas nécessaire, pour déposer

un appel, d'en donner le motif. La Commission a
affirmé que puisque l'arrêt de l'administrateur de

la révision des loyers n'énoncé pas les motifs de la
décision, il se peut qu'il n'apparaissent pas clairement

à une partie quel puisse être le motif exact de son
différend face à la décision rendue.

MÉTHODE DE SIGNIFICATION DE L'AVIS D'APPEL DÉSAPPROUVÉE PAR LA COMMISSION

Affaire du 871, chemin Martindale, à Sudbury

Appel n° N-0353-88, 20 février 1989

Le locateur a déposé une formule d'avis d'appel

et a déclaré, dans la section intitulée «Motifs de

l'appel», que ces derniers étaient décrits sur une

feuille jointe audit avis. Le locateur n'a signifié au

locataire que l'avis d'appel. Le représentant du

locateur a indiqué que la Loi exigeait la

signification aux locataires de la formule seulement

et non des annexes qui pourraient y être jointes. La
Commission a désapprouvé cette pratique et, bien

qu'elle ait poursuivi l'instance dans ce cas, a

QU'EST-CE QUE LE LOYER?

DÉFINITION DU LOYER

Affaire du 186, promenade Berkshire, appartement 2
Appel n° SW-0269-88, 15 juillet 1988

Le locateur a interjeté appel de l'arrêt émanant

du ministère du Logement au sujet du remboursement
d'un excédent de loyer. À son avis, la somme de

150 \$ réglée par le locataire au locateur pour des

travaux de peinture ne devrait pas être prise en

compte dans le calcul de l'excédent de loyer.

La Commission a cependant conclu que cette

somme devait au contraire faire partie intégrante

du montant de l'excédent à rembourser. Cette décision

s'appuie sur les éléments de preuve présentés et

elle est conforme à l'objet et à la portée de la

définition du terme «loyer» contenue dans la Loi.

REMBOURSEMENT AU LOCATAIRE D'UNE CHARGE DISTINCTE POUR TRAVAUX DE PEINTURE

Affaire de l'appartement 303 du 125, avenue Forest,
à Hamilton

Appel n° SW-0655-88, 20 février 1989

Le locateur a demandé au nouveau locataire la

somme de 150 \$ à titre de charge distincte pour

travaux de peinture. La Commission a établi que la

charge en question était exigée en sus du loyer

légal et a conclu que cette charge devait être

remboursée au locataire.

RECONNAISSANCE DES SERVICES DE GARDIENNAGE COMME ÉLÉMENT DU LOYER

Affaire de la Route rurale n° 1, à Essex

Appel n° SW-0814-88, 21 février 1989

La Commission a reconnu la somme de 50 \$

ajoutée à un locataire pour la prestation de

services de gardiennage. Par conséquent, lors d'un

appel ayant pour objet le remboursement d'un

excédent de loyer, la Commission a tenu compte

de cette somme de 50 \$ dans l'établissement du

loyer maximal.

indiqué que le recours ultérieur à cette méthode de
signification de l'avis d'appel pourrait entraîner le
rejet de la demande.

LA QUESTION EN COURS

LA COMMISSION ACCORDE UNE PROROGATION DE DÉLAI POUR LE DÉPÔT DE DOCUMENTS ET TRAITÉ LA DEMANDE COMME S'IL S'AGISSAIT D'UN APPEL

Affaire du 3434, avenue Eglinton est, à Scarborough Appel n° C-0372-88, 23 novembre 1988

Le locateur a interjeté appel de l'arrêt de l'administrateur, qui déboutait sa demande de révision des loyers pour tout l'immeuble. Il avait déposé sa demande dans les délais, en omettant cependant de soumettre son état des revenus et des dépenses, ainsi que les pièces justificatives, dans les délais accordés par l'administrateur de la révision des loyers.

La Commission a accordé une prorogation de délai pour le dépôt des documents susmentionnés en déclarant que la décision définitive au sujet de cette demande serait prise par la Commission, au lieu de la renvoyer aux Services de révision des loyers du ministère du Logement.

Pour prendre sa décision, la Commission s'était demandé s'il y aurait préjudice si elle n'accordait pas de prorogation. Elle a reconnu que même si le locateur avait tardé à soumettre les pièces justificatives, sa demande avait par contre été déposée dans les délais. Elle a constaté que la correspondance laborieuse échangée par le locateur et les Services de révision des loyers a dû retarder le processus. Elle a jugé que le fait de refuser cette prorogation porterait préjudice au locateur. Cependant, dans le souci d'accélérer le traitement indûment retardé de cette demande, la Commission a fait un effort particulier en décidant de donner suite elle-même à la demande.

COMPÉTENCE DU REPRÉSENTANT ET RÉSULTAT

Affaire de Mackenzie Manor, 25, rue Harris, à Cambridge

Appel n° SW-0089-88, 21 juin 1988

Le locateur a interjeté appel du rejet, par le ministère, de la demande de révision des loyers pour tout l'immeuble.

Le locateur ne s'est pas prévalu de plusieurs prorogations de délai que lui ont accordées les Services de révision des loyers. Le représentant qu'il a nommé ne disposait pas de renseignements suffisants pour expliquer sa position et les motifs pour lesquels il n'a pu déposer les documents pertinents auprès de la Commission. Une année complète s'était écoulée depuis que le locateur avait déposé sa demande auprès des Services de révision des loyers, et les locataires n'ont pas eu l'occasion d'examiner ou de contester les renseignements nécessaires.

La Commission en a conclu que tout locateur qui tenait absolument à faire prendre en compte certains frais et à faire établir des augmentations de loyer aurait trouvé le moyen d'étayer sa demande ou de faire appel à une personne compétente pour le faire à sa place. Le locateur ayant eu des occasions nombreuses et justes à cette fin, la Commission ne lui a pas accordé de nouvelle prorogation pour qu'il donne suite à sa demande.

LE LOCATEUR EST DÉBOUTÉ DE LA DEMANDE DE RÉVISION DES LOYERS QU'IL A PRÉSENTÉE MOINS DE 90 JOURS AVANT LA DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR DE L'AUGMENTATION

Affaire du 40, avenue Moreau, à Garson Appel n° N-0463-88, 15 décembre 1988

Le locateur a accusé un retard de 20 jours dans le dépôt de sa demande de révision des loyers pour tout l'immeuble. La Loi exige qu'une telle demande soit déposée 90 jours avant la première date d'entrée en vigueur de l'augmentation. La loi antérieure, intitulée *Loi sur la location résidentielle*, prévoyait le dépôt de la demande dans un délai de 60 jours.

Le locateur a demandé une prorogation de délai pour que sa demande puisse alors être jugée recevable. La Commission a estimé que le terme «prorogation» s'entendait d'un délai supplémentaire, et non d'un délai inférieur. La Commission s'est reportée à l'affaire *Re Costo and Residential Tenancy Commission et al.* (1988), 63 R.O. (2d) 745.

QUI EST CONCERNÉ?

QUI SONT LES LOCATAIRES DIRECTEMENT CONCERNÉS PAR UN ARRÊTÉ?

Affaire du 90, promenade Muirlands, à Scarborough
Appel n° C-0382-88, 3 novembre 1988

Les locataires ont interjeté appel de l'arrêté de l'administrateur de la révision des loyers relativement à une demande portant sur tout l'immeuble et présentée par le locateur.

Le représentant du locateur a soutenu que l'appel

des locataires devait être débouté, puisqu'ils ne sont

devenus locataires qu'après le délai de 12 mois

suivant la date fixée pour l'entrée en vigueur de l'augmentation des loyers. Le représentant affirmait

également que les termes «directement concernés»

ne devaient pas s'appliquer aux locataires pendant

la période pertinente à la demande.

La Commission a cependant jugé que les locataires

avaient le droit d'interférer appel, puisqu'ils sont

directement concernés par un arrêté qui, même s'il

est rendu avant l'occupation des lieux par les

locataires, vise les loyers des «futurs» locataires.

DÉFINITION DU TERME LOCATEUR POUR LA PRÉSENTATION D'UNE DEMANDE AVEC EFFET RÉTROACTIF

Affaire du 3380, Millway sud, à Mississauga
Appel n° C-0167-88, 25 novembre 1988

Le locateur en a appelé de l'arrêté pris au sujet

de l'article 74 de la Loi par l'administrateur de la

révision des loyers. Le locateur actuel a fait

l'acquisition de la propriété le 16 décembre 1987.

L'ex-locateur en avait pris possession le 16 février

1987. Le locateur antérieur à ce dernier s'était porté

acquéreur de la propriété en 1985. L'année civile

1984 constituait l'année de base de la demande qui

avait été déposée. À l'époque, l'ensemble

d'habitation appartenait au premier des trois

locataires avant le locateur actuel.

Pour justifier la présentation d'une demande

rétroactive, l'appelant a essentiellement affirmé que

la définition du terme «locateur» à l'article 1 de la

Loi s'étendait aux propriétaires ultérieurs.

Cependant, la Commission a tranché en faveur

de l'arrêté de l'administrateur. Dans ses motifs, la

Commission a signalé que même si la définition du

terme locateur selon la Loi est assez vaste pour

s'étendre aux propriétaires ultérieurs, le paragraphe

73 (3) affirme clairement que «a) un locateur qui

a augmenté le loyer doit présenter une

demande» La Commission a jugé que les

termes «a augmenté le loyer» désignent le locateur

et que, par conséquent, la demande n'a pas été

présentée par la partie concernée.

ARRÊTÉS DE REMBOURSEMENT D'EXCÉDENT DE LOYER LIMITÉS À LA PÉRIODE OÙ LE LOCATEUR EST PROPRIÉTAIRE DE L'ENSEMBLE

LE DEUXIÈME LOCATEUR N'ÉTAIT PAS AU COURANT D'UNE AUGMENTATION ANTÉRIEURE ET ILLÉGALE DES LOYERS

Affaire du 40, rue McIntosh, appartement 1, à Scarborough
Appel n° C-0368-88, 19 octobre 1988

Les locataires ont interjeté appel de l'arrêté du

ministre au sujet d'une demande déposée en vertu

de l'article 95 de la Loi. La Commission a accepté

des éléments de preuve concernant les périodes où

les locataires visés par l'appel étaient propriétaires

de l'ensemble. La Commission a déterminé un

excédent de loyer selon la responsabilité de chaque

locateur pour la période au cours de laquelle il a

été propriétaire de l'ensemble.

L'ancien locateur avait augmenté le loyer au-

delà du taux légal. Le nouveau locateur a fait

l'acquisition de l'ensemble en pensant que les

loyers étaient conformes à la Loi. La Commission a

jugé qu'aucun élément de preuve ne permettait de

proover que l'ex-locataire avait bénéficié d'un loyer

privilegié. Même si le nouveau locataire a accepté

de payer un loyer plus élevé, il n'en demeure pas

moins que le paragraphe 2 (1) de la Loi s'applique, à

savoir que la Loi prévaut malgré toute

convention ou renonciation à l'effet contraire. La

Commission a établi un loyer légal et l'a appliqué à

la période intéressant le deuxième locateur en tant

que propriétaire de l'ensemble.

L'arrêté du ministre a été remplacé par l'ordre

de la Commission.

de la Commission.

(Toronto, Butterworths, 1983), la Commission a décidé que l'interprétation que l'on donne à la définition de logement locatif doit être conforme aux objectifs et à l'objet de la Loi, plutôt que de donner lieu à une absurdité.

DEUX IMMEUBLES APPARTENANT AU MÊME PROPRIÉTAIRE SONT RECONNUS COMME DEUX ENSEMBLES DISTINCTS

Affaire du 350, rue Queen Mary, à Ottawa
Appel n° E-0832-88, 17 février 1989
Affaire du 356, rue Queen Mary, à Ottawa
Appel n° E-2669-88, 17 février 1989

Ces deux logements ont d'abord été considérés par les administrateurs comme faisant partie du même ensemble d'habitation. Lors de l'appel, le locateur a fait valoir que ces deux immeubles n'étaient pas un seul et même ensemble d'habitation et qu'ils auraient dû faire l'objet de demandes séparées. Ces logements sont séparés par un autre logement qui n'appartient pas au locateur. La Commission a consulté la définition d'ensemble d'habitation énoncée dans les règlements et a conclu que ces deux immeubles ne faisaient pas partie du même ensemble d'habitation puisqu'ils étaient séparés par un autre logement qui n'appartenait pas au locateur, que chacun avait sa propre aire de stationnement et que chacun faisait l'objet d'une évaluation foncière et d'un financement distincts.

SOUS-SOL CONSIDÉRÉ COMME UN LOGEMENT; CHARGE DISTINCTE

Affaire du 38, rue Nassau, à Toronto
Appel n° C-0228-88, 10 août 1988

Le locateur a interjeté appel en affirmant que le loyer payé par le locataire actuel était plus important parce que le sous-sol faisait désormais partie du logement. Le locataire a répliqué que ce sous-sol ne représentait rien d'autre qu'une salle d'entreposage. La Commission a conclu qu'en principe le sous-sol pouvait être considéré comme une partie du logement s'il était effectivement utilisable et qu'une charge distincte pouvait être comptée à ce titre. Cependant, cette considération ne s'appliquait pas dans ce cas.

LE LOCATEUR EST DÉBOUTÉ DE SA DEMANDE VOULANT QUE DES STUDIOS DANS UNE ZONE COMMERCIALE NE SOIENT PAS ASSUJETTIS À LA LOI

Affaire du 65, rue Glenelg ouest, appartement 6, à Lindsay
Appel n° E-0347-88, 6 décembre 1988

En réponse à la demande de remboursement d'excédent de loyer présentée par un locataire, le locateur a soutenu que le logement était situé dans une zone commerciale et constituait un studio. Il a présenté un bail qui comportait une mention confirmant que le logement représentait un «studio» et non «une résidence selon la définition de la Loi sur la location résidentielle». La Commission a examiné les éléments de preuve et a jugé qu'à part le rez-de-chaussée, qui était utilisé depuis un certain temps à des fins commerciales, les locaux du premier et du deuxième étages servaient à des fins d'habitation. La Commission a jugé que l'évaluation commerciale n'était pas un facteur essentiel. Elle a déclaré que malgré le bail, il lui revenait de décider si le logement était assujéti à la Loi.

LA COMMISSION ÉTABLIT QUE LE LOCATEUR A CRÉÉ UN NOUVEAU LOGEMENT

Affaire du 412, rue Simcoe nord, à Oshawa
Appel n° C-0447-88, 20 décembre 1988

En 1985, le locateur avait consacré une somme d'environ 30 000 \$ à la rénovation d'un logement locatif. On a soumis des éléments de preuve à l'effet que des travaux exceptionnels étaient intervenus, ce qui donnait lieu à la création d'un appartement complètement différent, avec un net changement d'aspect. La Commission a décidé qu'un nouveau logement avait été créé, conformément à l'interprétation de l'article 128 de la Loi sur la location résidentielle selon la directive de révision des loyers n° 9. Cette disposition s'appliquait dans la mesure où les travaux sont intervenus avant la nouvelle loi.

II

Résumé des
ordres et motifs

Un rapport annuel de la Commission devrait être plus qu'un simple résumé de statistiques. La Commission interagit quotidiennement avec les locataires et les locateurs de la province. Les ordres et motifs traitent de questions qui sont réelles et importantes pour ces locateurs et locataires. Comment alors présenter ce rapport sans parler des cas qui font jurisprudence? Voici un certain nombre de décisions qui ont été publiées sous une forme légèrement différente dans le *Résumé des ordres et motifs* de la Commission de révision des loyers. Ces décisions montrent la Commission à l'oeuvre.

QU'EST-CE QUE C'EST?

DANS QUEL CAS UN LOGEMENT LOCATIF N'EST-IL PAS « LOCATIF »?

Affaire du lot 61, plan de lotissement 419,
Cartwright's Point, à Kingston
Appel no E-0066-88, 21 juillet 1988

Le locateur a interjeté appel de l'arrêt de l'administrateur en affirmant que la définition de «logement locatif» dans la Loi ne s'appliquait pas à la situation actuelle. Cette demeure dont le locateur a fait l'acquisition est située sur un terrain loué à bail au locateur. À l'origine, le bail portait sur une durée précise exprimée en années. Il a été renouvelé moyennant un loyer plus élevé, indexé au coût de la vie.

La Commission a décidé que la définition de «logement locatif» devait s'étendre au terrain qui est loué et utilisé à des fins d'habitation.
En s'inspirant de l'ouvrage de E.A. Driedger intitulé *Construction of Statutes*, 2^e édition

I Introduction

Voici le deuxième rapport annuel de la Commission de révision des loyers. La période visée est l'exercice financier 1988-1989.

Le rapport rappelle le mandat de la

Commission en vertu de la *Loi de 1986 sur*

la réglementation des loyers d'habitation (la

Loi), donne un aperçu des services de la

Commission et résume les résultats obtenus :

le nombre et la nature des appels reçus, la

conclusion de ces appels ainsi que le résumé

des cas qui établissent des précédents.

Des résumés statistiques sont également

inclus pour faciliter la référence.

MANDAT

La Commission de révision des loyers est un

organisme d'appel créé par la Loi en décembre

1986. La Loi donne aux locataires et aux locateurs

le droit d'en appeler à la Commission des décisions

du ministre du Logement en matière de révision

des loyers. Ces décisions peuvent être reliées à

l'établissement du loyer, aux litiges à propos d'un

loyer enregistré, à une augmentation de loyer

proposée, aux normes d'entretien des logements

locaux, aux remboursements d'excédents de loyer

ou aux questions sur la compétence du ministre.

La Loi exige que la Commission tienne des

audiences complètes et justes, traite rapidement les

cas et rende des décisions fondées sur le fond du

droit et l'équité de chaque cas. En vertu de la Loi,

la Commission peut confirmer ou modifier l'arrêté

du ministre, ou lui substituer son propre ordre.

À l'exception des conférences préparatoires à

l'audience, tout le processus d'appel (avis d'audience,

activités reliées à l'audience, audience) est assujéti

à la *Loi sur l'exercice des compétences légales*.

74 pour 100 dans le cas de la révision des loyers pour tout l'immeuble et 83 pour 100 en ce qui concerne le remboursement d'excédents de loyer.

DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS DU PUBLIC

Au total, 9 437 demandes ont été reçues, dont 95 pour 100 par téléphone. Trois fois plus de locataires que de locateurs se sont adressés à la commission pour avoir des renseignements ou de l'aide.

PLAN POUR LA PROCHAINE ANNÉE

L'auto-examen est parfois plus acceptable qu'un rapport imposé par quelqu'un d'autre. L'expérience de cette année me porte à conclure que, même si la Commission accomplit du bon travail, nous devons tous retrousser nos manches et être sur nos gardes afin d'éviter toute accumulation d'appels. Par ailleurs, les parties qui se présentent devant la Commission doivent être mieux informées et mieux préparées à défendre leur cause, et ce, dans leur propre intérêt.

Les points importants au programme de l'année prochaine se diviseraient alors en trois parties :

1. rationaliser et renforcer les systèmes internes de fonctionnement afin que le public soit servi plus efficacement et sans retard indu. Cela peut nécessiter une évaluation externe des points forts et faibles de la Commission;
2. améliorer la qualité des services par un examen minutieux et une meilleure formation;
3. consacrer plus de temps et d'efforts à mieux informer les appelants.

En terminant, je tiens à exprimer mon appréciation aux parties qui apparaissent devant la Commission, soit les locataires, les locateurs (ordre alphabétique) et leurs représentants, pour leur compréhension et leur coopération. Grâce à ces relations professionnelles et positives, la Commission a pu servir aussi efficacement qu'elle le pouvait, souvent dans des circonstances difficiles pour tous, durant la véritable première année de fonctionnement de la Commission, soit en 1988-1989.

La présidente,

Ratna Ray, Ph.D.



QUELS SONT LES RÉSULTATS OBTENUS?

français avant qu'elle n'entre en vigueur, de même que de devenir un chef de file dans la prestation de services dans d'autres langues.

- Les résultats obtenus depuis sont les suivants : 971 audiences ont eu lieu et 544 ordres ont été donnés.

- Un résumé de 40 ordres et de leurs motifs a été publié séparément car ils représentent des précédents.

- Plus de 46 pour 100 des appels ont été entendus quatre à six mois après avoir été déposés et un nombre équivalent d'ordres ont été donnés durant la même période.

- La Commission a publié des directives et des procédures concernant la tenue d'une audience et le règlement des appels.

- Les bureaux régionaux de la Commission ont été équipés raisonnablement et ont été en mesure de s'occuper du nombre de cas qui est passé de 167 à 2 928.

- Plusieurs rencontres publiques ont eu lieu et des documents de la Commission ont été distribués partout.

- La Commission a tenu un certain nombre d'audiences en français et elle est en mesure de fournir des services en français, conformément à la Loi de 1986 sur les services en français qui est entrée en vigueur le 19 novembre 1989.

- Les brochures de la Commission sont disponibles dans sept autres langues, à savoir l'italien, le chinois, le grec, le polonais, le portugais, l'espagnol et le hindi. De plus, la Commission reflète la composition linguistique et culturelle de la population de l'Ontario et elle est peut-être un des seuls tribunaux administratifs à la refléter aussi fidèlement.

ÉMERGENCE DE TENDANCES

Il est trop tôt pour en chercher la raison mais certaines tendances ressortent déjà des appels interjetés auprès de la Commission. Il serait peut-être risqué d'identifier ces tendances maintenant. Mais l'intérêt public l'emporte sur les risques inhérents aux résultats statistiques. Voici certains exemples de tendances :

MOTIFS D'APPEL

Selon un examen de 454 ordres donnés par la Commission, environ 30 pour 100 des appels ont révélé un manque de compréhension de la loi et du processus de révision des loyers. Cependant, les instances ont révélé que, dans trop de cas, les parties n'auraient peut-être pas interjeté appel si les calculs et les raisons avaient été mieux expliqués lors des décisions initiales de révision des loyers.

DÉFIS POSSIBLES

Près de la moitié de tous les appels déposés devant la Commission au cours de l'exercice financier avaient pour objet une exemption en vertu de la Loi et se rapportaient à des hôtels-résidences.

REPRÉSENTATION

Dans 36 cas sur 100, les locataires et les locataires avaient un représentant. Un locateur sur deux s'est fait représenter, soit par un représentant soit par un avocat, alors que seulement un locataire sur cinq s'est fait représenter par quelqu'un d'autre.

PARTICIPATION

Dans 93 pour 100 des audiences relatives à la révision des loyers pour tout l'immeuble et dans 91 pour 100 de celles portant sur le remboursement d'excédent de loyer, les locataires étaient présents ou étaient représentés par un avocat ou un représentant. Le pourcentage d'audiences où les locataires étaient présents ou représentés était bien plus bas :

- traiterait les appels et les ordres de façon efficace;
 - produirait des ordres et des motifs rédigés de façon claire et ce, dans un court délai;
 - publierait des directives, des procédures et du matériel d'information destiné au public; et
 - permettrait à la Commission d'atteindre les buts de la Loi de 1986 sur les services en
- Selon le premier rapport annuel, mon objectif était essentiellement d'établir un processus qui :

QUEL ÉTAIT L'OBJECTIF POUR 1988-1989?

Le nombre de cas a augmenté, passant de 167 au cours de la première année à 2 928 au cours de la période visée. Je pense que la troisième année (1989-1990) fournira l'épreuve décisive de la capacité de la Commission de s'acquitter de son mandat en vertu d'une loi qui est généralement reconnue comme étant très complexe.

ont commencé à émerger.

Le nombre de cas a augmenté, passant de 167 au cours de la première année à 2 928 au cours de la période visée. Je pense que la troisième année (1989-1990) fournira l'épreuve décisive de la capacité de la Commission de s'acquitter de son mandat en vertu d'une loi qui est généralement reconnue comme étant très complexe.

Dans le cas de la Commission, la première année a été presque entièrement consacrée à son établissement. Au cours de la deuxième année, certaines tendances concernant les activités de la Commission ont commencé à émerger.

Remarques de la présidente sur la deuxième année

Dans le cas de la Commission, la première année a été presque entièrement consacrée à son établissement. Au cours de la deuxième année, certaines tendances concernant les activités de la Commission ont commencé à émerger.

Table des matières

Lettre d'accompagnement	
Remarques de la présidente	
I Introduction	
II Résumé des ordres et motifs	
III Charge de travail	
IV Publications et documents de référence de la Commission	
V Budget et dépenses	
VI Profil des membres	
VII Services régionaux et fonctions consultatives de la Commission	
VIII Tableaux statistiques	



Rent Review Commission
Hearings Board
des loyers de révision

10th floor
77 Bloor Street West
Toronto, Ontario
M5S 1M2
(416) 963-1914

10e étage
77 rue Bloor, ouest
Toronto (Ontario)
M5S 1M2
(416) 963-1914

Monsieur John Sweeney
Ministre du Logement
777, rue Bay
10^e étage
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

Monsieur le Ministre,

J'ai le plaisir de vous présenter, conformément au
paragraphe 51 (1) de la Loi de 1986 sur la réglementation
des loyers d'habitation, le deuxième rapport annuel de la
Commission de révision des loyers. Le rapport présente les
activités de la Commission au cours de l'exercice financier
1988-1989.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'assurance de
ma plus haute considération.

La présidente,

Ratna Ray
Ratna Ray, Ph.D.

Bureau principal

77, rue Bloor ouest
10^e étage

Toronto (Ontario)

M5S 1M2

(416) 963-2742 ou 963-1914

Région du Nord

30, rue Cedar,

8^e étage

Sudbury (Ontario)

P3E 1A4

(705) 688-3015

Région du Sud-Ouest

150, avenue Dufferin

2^e étage

London (Ontario)

N6A 5N6

(519) 679-7226

Région de l'Est

255, rue Albert

4^e étage

Ottawa (Ontario)

(613) 563-7096

Région du Centre

2190B, rue Yonge

6^e étage

Toronto (Ontario)

M4S 2B4

(416) 322-7811

Rapport annuel
1988-1989
Commission de
révision des loyers

COMMISSION DE RECHERCHES HISTORIQUES



1988-1989

Rapport annuel

CA20N
H090
-A56

Annual Report

1989-1990



Kent Review Hearing Board

Additional copies of this and other Government publications are available from:

The Government of Ontario Bookstore
880 Bay Street
Toronto, Ontario
M7A 1N8

Out-of-town customers write to:

Publications Services Section
5th Floor
880 Bay Street
Toronto, Ontario
M7A 1N8

Telephone: (416) 326-5300
Call Toll Free: 1-800-668-9938

Mastercard and Visa accepted. Cheques and money orders should be made payable to: the Treasurer of Ontario. The cost is \$2.50 per copy.



Annual Report ***1989-1990***

Rent Review Hearings Board





Office of the
Chairman
Bureau de la
Présidente

Rent Review Commission
Hearings de révision
Board des loyers

10th floor
77 Bloor Street West
Toronto, Ontario
M5S 1M2
(416) 963-1914

10e étage
77 rue Bloor, ouest
Toronto (Ontario)
M5S 1M2
(416) 963-1914

The Honourable David Cooke

Minister of Housing

777 Bay Street

10th Floor,

Toronto, Ontario

M5G 2E5

Dear Minister:

In compliance with section 51(1) of the *Residential Rent Regulation Act, 1986*,
I am pleased to provide you with the third Annual Report of the Rent Review Hearings
Board. This report reflects the Hearings Board's activities during the fiscal year 1989-1990.

Respectfully submitted,

Ratna Ray.

Dr. Ratna Ray

Chairman



Southwestern Region

150 Dufferin Avenue
2nd Floor
London, Ontario
N6A 5N6

Telephone: (519) 679-7226
Toll-Free: 1-800-265-3459
Fax: (519) 679-7128

Northern Region

30 Cedar Street
8th Floor
Sudbury, Ontario
P3E 1A4

Telephone: (705) 688-3015
Toll-Free: 1-800-461-0141
Fax: (705) 688-3021

Head Office

77 Bloor Street West
10th Floor
Toronto, Ontario
M5S 1M2

Telephone: (416) 963-1914
Fax: (416) 963-1200

Central Region

2190B Yonge Street
6th Floor
Toronto, Ontario
M4S 2B8

Telephone: (416) 322-7811
Toll-Free: 1-800-387-8936
Fax: (416) 322-7807

Eastern Region

255 Albert Street
4th Floor,
Ottawa, Ontario
K1P 6A9

Telephone: (613) 563-7096
Toll-Free: 1-800-267-1220
Fax: (613) 239-1459

Table of Contents

	Chairman's Comments	1
I	Introduction	7
II	Summary of Selected Orders and Reasons	8
III	Case Management	20
IV	Budget and Expenditure	22
V	Members' and Chairman's Profiles	23
VI	Regional Services and the Board's Advisory Functions	30
VII	Board's Publications and Reference Material	34
VIII	Statistical Tables	35

I deeply appreciate my Board members' and staff's high level of professionalism and personal dedication to fulfilling the Board's mandate. My appreciation also extends to tenants, landlords and their representatives for uninhibited candor, cooperation and encouragement. Finally, the Board's work received fine cooperation of the Ministry's Rent Review Services.

*Dr. Ratna Ray,
Chairman*

Chairman's Comments On Year Three

—“Law is an ordinance of reason for the common good, made by him [or her] who has care of the community.”—

The fiscal year 1989-1990 was the most engaging year, yet.

Chapter III of this report shows the heavy volume and complexity of appeals, public enquiries and information requests handled by the Rent Review Hearings Board (the Board) this past year.

More important than the facts and figures, however, are the sets of immutable patterns that have emerged; patterns of serious concerns expressed by both tenants and landlords, about the *Residential Rent Regulation Act, 1986* (the *Act*).

One single fact remains indisputable. Neither landlords, nor tenants are enamoured by the legislation. This observation is not a figment of the imagination of this Chairman; it is a publicly acknowledged reality. The infinite complexity, inadequacy, and inconsistencies of the *Act* are a daily staple for Board Members who adjudicate appeals, and must try to apply the present law as best as possible. While the legislation and regulations attempt to cover off all eventualities and please both parties, the two instruments have resulted in a horrendously convoluted, time-consuming, and confusing program that make both the parties and practitioners, unhappy. Albeit for different reasons. From the outset, the rent review program required by the *Act*, was faced with diverse difficulties. The client community has freely expressed concerns over the *Act* and the outcome of the program. This high level of dissatisfaction cannot be allowed to continue.

Why?

When a piece of legislation, intended to be an instrument of common good, results in an uncommon level of anxiety, anger and accusations, there is no option but to resolve the issues raised by the client community. Without delay.

Background

Observers and interested commentators will recall, that the *Act* grew out of an advisory committee comprised of representatives from landlords' and tenants' communities: the Rent Review Advisory Committee. The draft legislation went through the deliberations of a legislative committee, and of the whole Legislature.

Perhaps the legislative intent then was to shape a piece of legislation that would protect tenants while at the same time stimulate the creation of affordable rental units, without government subsidies. It would be interesting to determine the number of such units created in Ontario since the passage of the *Act*: if for nothing else, for perspective.

The Board's full pace of appeals really began in the Fall of 1988. From that time to the end of fiscal year 1989-1990, the Board has heard thousands of cases. In the current rent review system, the hearing with the Board is the first and the only hearing. This provides the opportunity for parties to have person-to-person encounters, challenge claims, dispute issues and set records straight.

Through the hearing process, the Board is told directly by tenants and landlords of their major concerns with rent review. While the legislation attempts to provide some redress, the Board must often listen to several contentious issues for which no adequate remedy is available.

Appearing before the Standing Committee on Government Agencies in June 1989, I pledged to the Committee Members that through this report I will highlight the most critical concerns about the legislation and its effect. This, then, is the partial fulfilment of my commitment to the Standing Committee on Government Agencies.

A summary of the most contentious issues are set out here.

Tenants' Issues: Examples

1. Complexity of Legislation and Regulations

More often than not, landlords are able to engage expensive lawyers and rent review consultants. Most tenants, on the other hand, are unable to avail the services of an expert. Legal Aid Clinics' resources are sparse and not available in all localities. There is also an income factor to qualify for assistance.

In some localities, organizations purporting to protect tenants from "unjustified rents," usually syphon off nearly fifty percent of the dollar amount "recovered." Tenants are not routinely organized in all parts of the province or even in all large residential complexes. Even when there is the semblance of an association, not all tenants belong to, or confer their authority to the "spokesperson." At times when someone claims to be a spokesperson, she/he does not always appear to be well-informed. The attempt to set up a province-wide organization is a good beginning, but may not be the answer.

2. Validating the Legality of Rent

The Rent Registry was planned to help capture rents that are legal, and provide up-to-date, accurate rent data to tenants when they call to verify. Frequently, tenants cannot depend on the Registry's ability to put to rest any fear that they are not paying illegal rents. Tenants are at a disadvantage as they often do not have the means to discover previous rents and are frustrated with the information recorded in the Rent Registry.

While the Board's Orders set out lawful basic unit rent, all Order are not recorded in the Registry, yet. Although some action has been taken.

3. ***Retroactivity of High Rent***

No matter where the facts may fall, in an average size residential complex, with operating costs, capital expenditures, extra-ordinary operating costs, financial loss and economic loss, the rent increase can easily go up by 50%. In terms of absolute dollars, if the base rent is \$500, with the justified rent increases, that rent may reach upwards of \$750.00. This amount, when made retroactive, is truly punitive, especially when one must get by on a modest, or fixed income.

4. ***Corporate Flips***

By themselves, numbered companies and ownership "in trust" are a fact of contemporary life. Only when one buys from another, finances each other, sells and buys again, that serious problems are created. Title searches and corporate searches defy innocent attempts at dealing with possible problems. Out-of-town, off-shore, nameless, faceless landlords are not exceptions. Neither all investors nor all property managers are concerned for the buildings' or tenants' well-being.

5. ***Landlord and Tenant Matters***

Although many concerns raised touch on matters that have to be dealt with under part IV of the *Landlord and Tenant Act*, maintenance and repairs form a constant and recurring theme at the Board's hearings. The current rent review system is unable to effectively deal with these real and continuing concerns.

6. ***Standard of Maintenance and Repair/ Ongoing Deliberate Neglect***

Often tenants claim a deterioration in the standard of maintenance and repair, but are frustrated by either the restrictive time frames set out in the legislation, or by the time-lapse type of proof required to form the basis of rent determination.

In essence, there is a limited scope for action that can be taken to help improve conditions involving a low level of maintenance and repair. This situation is compounded when an operating cost allowance is recognized under the *Act*, without any regard to the actual maintenance work done.

7. ***Giving More Than Sought***

Landlords can be awarded a larger rent increase than they request from the tenants in their Notices of Rent Increases or even their applications. Although this extra amount may not be collected in the first twelve months, it is still there to add to a higher bump in the rent in the future.

8. ***Is It Real Equalization?***

Equalization of rents is an issue which often divides the tenants as rents for some units go up while others go down. This frequently hinders the organization of any effort to challenge a rent increase.

9. ***High Allowances and Unwanted Work***

Landlords are given interest on their capital expenditure claims as well as management and administration allowances. In addition, many tenants are concerned that landlords undertake unwanted or

unnecessary capital expenditures which are luxury items and do not really benefit the building.

10. *Financing Costs and Various Losses*

Tenants express concern that landlords are allowed recognition of financing costs and, for newer buildings (post '75 housing stock) a return on invested equity. There is a concern that tenants are paying off a building for a landlord, and subsidizing flip transactions, while not being considered at all when the profits from sales are taken.

Phase-in of financial and economic loss means Orders with multi-year effects. Increases are granted to a landlord who comes in only once, but receives annual rent boosts by phase-in notices. As such, landlords' costs are not proved again and tenants are denied a hearing forum in which to challenge these costs.

Landlords' Issues: Examples

1. Tenants agree to pay certain rents, but file for a rent rebate when they leave. This is not fair.
2. Tenants can collect a rebate ordered by the Rent Review Administrator, while the landlord has an appeal before the Board. Many landlords want an appeal from tenant involving rebate to put the Administrator's Order on hold pending the outcome of the landlord's appeal.
3. The legislation fails to adequately recognize landlords' enormous costs, and large losses.
4. The Board or tenants question the basis of current rent when there is no solid evidence to put such amounts in doubt.
5. The inability to charge "market-rent" is often a great concern. Small landlords suffer a great deal as their life-savings invested in rental properties do not yield enough return. In addition, many small landlords do not have the financial power to engage the services of a lawyer or an agent.
6. Tenants raise issues and the Board considers evidence with respect to standard of maintenance and repair, that go beyond the straight and narrow technical confines of the legislation. There should be a greater limit to what tenants can bring up concerning this issue.
7. Tenants and the Board question work done in the building by related companies, with a view to ascertain profit component. This is not fair, as a similar analysis is not required concerning arms-length contracts.
8. The Board's pre-hearing conferences are more helpful to tenants, as tenants seem to need more information on rent review and to prepare for appeals.
9. The Board does not always award what is justified when it is more than what the landlord requests (section 90). This should be awarded automatically.
10. Some Board decisions have not allowed phase-in awards (section 92) requiring the landlord to come back in for review.

What May be the Remedy?

That begs the basic question: what is the objective?

Common sense, not coloured by natural instincts of program or personal preservation dictates that unless home ownership becomes miraculously affordable and available where needed, homes in the form of rental accommodation must be available in good supply. A good supply of rental accommodation that is: affordable, clean, safe, and well-maintained.

A number of legislative and policy instruments and programs are currently in place in Ontario to try and meet the goals of affordability and availability. The *Residential Rent Regulation Act, 1986*, was planned to be one such instrument. Since consumers of this legislation, both tenants and landlords, take serious issues with this instrument, what should be done? What can be done?

1. Tinker with the present system and produce a patchwork remedy?
2. Scrap it altogether and introduce a system that strictly limits rent increase?
3. Revamp the law with some reasonable alterations? or,
4. Begin to develop a program that balances two imperatives:
affordable supply of accommodation that is one's home;
maintenance of rental supply for consumers in the nineteen-nineties and beyond.

Whatever the option, theoretical policy constructs must not be blind to local, community-based realities. What is needed for Toronto, Hamilton, London, Windsor, or Ottawa, may not necessarily be appropriate for Kapuskasing, Marathon, Owen Sound or Peterborough, Ontario.

Is it reasonable to compare the needs of the vastly growing population of "empty nesters" and seniors — with students, newly weds, and new citizens? Consumer needs and patterns of transactions vary dramatically from area to area, and municipality to municipality.

Remedies to these, and similar problems articulated by other interested observers and commentators, may rest with changes to existing policy, legislation and relevant programs.

Whatever may be the direction, tenants' concerns must receive a more holistic, and sensitive response. Concepts and theories sound enormously attractive in the abstract. What is needed is simple, practical, down-to-earth, and lasting solutions.

When all is said and done, historically, rent-related legislation has been brought about to protect tenants from unmanageable rent increases. This law is no exception.

In 1986, the *Residential Rent Regulation Act, 1986* was passed by the Legislative Assembly of the Province of Ontario. Clearly, policy directives and myriad of regulations have fallen far short of getting to the roots of concerns. Only the Legislature can lead by addressing these concerns in a thoughtful and pragmatic manner. In developing policy alternatives or draft legislation, the guiding questions have to include:

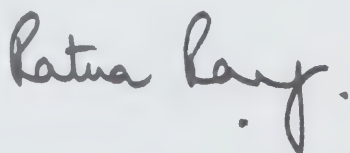
1. What is the best policy approach? Altered Rent Review, strict Rent Control, or modified Rent Control?
2. What effect may strict rent control have on the creation of, or maintenance of rental units?
3. How to protect and improve the conditions of the current rental accommodations?

4. **How to ensure a balance between the basic need of affordable shelter for tenants, with the corresponding need of landlords as providers of shelter?**

Both tenants and landlords are stakeholders in finding solutions to these social and economic questions. In theory, the Board's jurisdiction is limited to applying the law: whatever may be its strengths and weaknesses. But as a practitioner of the current legislation for over three years, this Board is experienced and anchored in realities that cry out for positive changes: some fine-tuning now, and initiating a process that results in a simpler, balanced legislation as soon as possible.

The Board hopes such changes occur, for the benefit of consumers...soon. For, the issues and concerns highlighted here have been festering far too long. The legislation offered a window of opportunity for review in 1989. That opportunity is, sadly, lost. Now, allowing such an atmosphere of frustration to continue in light of the perceived inequities, will no doubt have a deepened negative effect on the much desired social and economic well-being.

In the environment of economic downturn, business relocations, rise in welfare roll, and bankruptcies, the long overdue changes should seek the fine balance: **"balance between the basic need of affordable shelter for tenants, with the corresponding need of landlords as providers of shelter."**

A handwritten signature in black ink that reads "Ratna Ray." The signature is written in a cursive, flowing style with a period at the end.

Ratna Ray, Ph.D.
Chairman

I Introduction

This is the third Annual Report of the Rent Review Hearings Board. The reporting period is the fiscal year 1989-1990. The report recalls the mandate of the Hearings Board under the *Residential Rent Regulation Act 1986 (the Act)*, outlines the Hearings Board's services, and summarizes the results achieved: volume and nature of appeals received, conclusion of these appeals, and summaries of cases that broke new ground. Statistical summaries are also included for ease of reference.

Mandate

The Rent Review Hearings Board is an appeal body created by the *Act* in December 1986. The *Act* gives tenants and landlords the right to appeal the rent review decisions of the Minister of Housing to the Hearings Board. These decisions may relate to the determination of rent, dispute over registered rent or proposed rent increase, standard of maintenance of rental units, rent rebate, or questions over the Minister's jurisdiction.

The *Act* requires the Board to hold full and fair hearings, be expeditious in its proceedings, and render decisions based on the facts and real merits of the case. Under the *Act* the Board may affirm, vary, or substitute the Order of the Minister with its own Order. Except from pre-hearing conferences, the entire appeal process (notices of hearing, hearing related activity, the hearing itself) is subject to the *Statutory Powers Procedure Act*.

II Summary of Selected Orders and Reasons

Introduction

An Annual Report must reflect more than just statistical information. The Rent Review Hearings Board interacts daily with tenants and landlords throughout the province. Orders and Reasons deal with issues that are very real and important to these landlords and tenants. As in past years, the Board has made some ground-breaking decisions during the Fiscal Year 1989-1990. The following is a sampling of these decisions which may be slightly varied from the booklet, Summary of Select Decisions.

Discretion Exercised

RELIEF FROM HARDSHIP DENIED BY BOARD

*In the matter of 550 Brimorton Drive,
2055 Ellesmere Road, 155 and 255 Dolly
Varden Boulevard, Scarborough,
Appeal Nos. C-2190-88 and C-2337-88,
May 3, 1989.*

The Board did not grant an allowance for relief from hardship as the landlord did not apply to the Minister for it in the initial review. The Board found that as it had adjusted other costs on appeal, the additional revenue granted from relief of hardship need not be considered at this time. In its assessment of this case, the Board pointed out that the rent review legislation provides discretion in the word: "may." The Board then stated that it would be possible for a landlord to seek this allowance in a future application for rent review.

BOARD DENIES AWARD OF GREATER INCREASE UNDER SECTION 90

*In the matter of 82 Millside Drive, Milton,
Appeal No. SW-0323-88, May 25, 1989.*

Although section 90 of the Act allows the Board to award a rent increase greater than that requested in a landlord's application, in this case the Board declined to do so.

The Board found that it would be unfair to allow the landlord an amount in excess of what was applied for, when the tenants have not had notice of the full amount actually being sought beyond the proposed rents the landlord listed in the application. The Board also found that this was compounded by the fact that the application was retroactive in nature. To the extent that the Board had discretion whether or not to award a greater increase, the Board declined to do so.

RENOVATIONS NOT CREATING NEW RENTAL UNIT

*In the matter of Lower Unit, 12 Cedar Street,
Belleville,
Appeal No. E-0838-88, July 11, 1989.*

The landlord carried out substantial renovations in 1986, after the rental unit was vacated. In considering a rebate claim, the Board did not find that a new rental unit, different in character from the former unit, had been created.

Therefore, the Board declined to apply section 128 of the *Residential Tenancies Act*. As the amount of rebate could exceed \$3,000, no rebate was ordered, but the Board determined the maximum basic unit rent for the rental unit.

***JUSTIFIED RENT INCREASE
LIMITED TO AMOUNT REQUESTED
ON RETROACTIVE APPLICATION***

***In the matter of 6401 Natalie Way, Orleans,
Appeal No. E-0276-88, July 4, 1989***

The landlord appealed a retroactive whole building review application and justified a rent increase greater than the amount he originally had applied for.

The Board concluded that its discretion under section 90 of the *Residential Rent Regulation Act, 1986* should not be applied to allow an increase greater than that requested by the landlord. In the Board's view, the landlord had given tenants a notice of rent increase prior to January 2, 1987 to justify a 60% rent increase. This increase had been charged at a time when the complex was not subject to rent review. The Board felt it would be unfair to the tenants to order a maximum rent greater than the amount applied for in the case of a retroactive application. Submissions made by the landlord were not sufficient to persuade the Board to exercise its discretion to award a greater increase.

***ALL RENTAL UNITS IN MOBILE HOME
PARK COVERED BY BOARD'S ORDER***

***In the matter of Beverly Hills Estates,
1294 Eight Concession West, Puslinch,
Appeal No. SW-0087-88, July 13, 1989***

Only certain tenants appealed a rent review order resulting from an application originally filed under the *Residential Tenancies Act* which the landlord elected to continue under current legislation. Phase one of the mobile home

park concerned affected sites occupied prior to January 1, 1976 were affected by the application. Phase II comprised sites completed and occupied after 1975. When the *Residential Rent Regulation Act, 1986* came into force there were 144 rental units. A total of 168 sites were approved for the residential complex. The Board found that persons directly affected by the order of the Board should be added as parties to the appeal [*Trottier et al v. Minto Management Ltd.* (1986), 56 O.R. (2d) 193 (Div. Ct.)]. Because the findings of the Board with respect to capital expenditures and other costs would affect all rental units the Minister's order was set aside and all units were included in the Board's order.

***BOARD APPLIES SECTION 90
TO LIMIT AWARD***

***In the matter of 301-399 Prescott Crescent,
350-406 County Boulevard, Thunder Bay,
Appeal No. N-1655-88, March 1, 1989***

The Board considered a rent review application filed pursuant to sections 73 and 74 of the *Act* which had been dismissed initially for lack of sufficient information despite a direction to file issued by the Minister. Additional material was filed by the landlord. The Board found that there was sufficient information on appeal to conduct a proper rent review. But the Board declined to exercise its discretion under section 90 of the *Act* to award an increase greater than the amount originally applied for as this would be unnecessary and unfair in the circumstances.

***BOARD RECOGNIZES WITHDRAWAL
OF SERVICES***

***In the matter of 2755 Jane Street, Toronto,
Appeal No. C-1336-88, June 29, 1989***

The Board made a finding that certain services and facilities were operational at the time

the landlord purchased the property and the costs of these services were reflected in the basic unit rent. The Board determined that there was a change in services and facilities within the meaning of clause 75(f) of the *Act* and subsection 57(3) of *O. Reg. 440/87*. However, because no submissions were made with respect to the cost of providing these services and facilities, the Board used the Building Operating Cost Index to calculate the percentage component of the operating cost allowance which represented the withdrawn services. The operating cost allowance was then subsequently reduced by the percentage component.

SECTION 128 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT APPLIED

*In the matter of Apartment 5,
296 The Kingsway, Etobicoke,
Appeal No. C-2790-88, January 17, 1990.*

The landlord appealed the Order of the Minister granting a rent rebate to the tenants on the basis that the Minister failed to properly apply section 128 of the *Residential Tenancies Act*, R.S.O. 1980, c. 452. The rental unit had been occupied by the landlord for the period of June 30, 1983 to June 30, 1984 and was rented again on July 1, 1984. The Board held that section 128 of the R.T.A., and not section 98 of the *Residential Rent Regulation Act*, 1986 was applicable.

EXTRAORDINARY OPERATING COST ALLOWANCE DENIED WHERE OPERATING COST WAS NOT AN EXPENSE PREVIOUSLY EXPERIENCED BY THE COMPLEX

*In the matter of 355 and 365 Grandravine Drive, North York,
Appeal No. C-0921-88, March 28, 1990.*

The previous landlord did not pay capital tax

(an operating cost) and, as a result, there was no tax liability in the base year. The current landlord showed capital tax in the amount of \$25,479.00 to be paid in the projected year, claiming an operating cost increase of \$25,479.00 for capital tax.

The Board held that the capital tax was not a previously experienced operating cost for the residential complex. Therefore, the Board was unable to determine if the cost experienced in the projected year truly reflected an extraordinary increase or reflected a normal operating cost for the residential complex. As a result, the Board did not allow an extraordinary operating cost allowance for capital tax. Notice of Appeal was filed in Divisional Court on behalf of the landlord.

NO ALLOWANCE FOR RELIEF FROM HARDSHIP AND CONSULTANT'S FEES DENIED

In the matter of 519, 521, 523, 527, 529

Sunnydale Place, Waterloo,

Appeal No. SW-2787-88, March 1, 1990.

The landlord had applied for a rent increase greater than the statutory guideline on the basis of extraordinary operating cost, financial loss, relief from hardship and agent's fees. On appeal from the Minister's Order, the Board did not grant the relief from hardship allowance because: (1) the allowance could not be phased in for several years at which time the landlord can include relief from hardship in a subsequent application; (2) in a subsequent application, relief from hardship can be determined using the present landlord's, as opposed to the previous landlord's operating costs; and (3) the landlord's financing costs may alter due to the expiry of two mortgages, therefore it would be more accurate to calculate relief from hardship at that time.

The Board also denied an allowance for con-

sultant's fees because the agent representing the landlord at the appeal hearing, although an officer of the corporate property manager, had a family relationship with the landlord.

PAYMENTS MADE BY LANDLORD TO FORMER OWNER OF THE RESIDENTIAL COMPLEX INCLUDED IN ACQUISITION COSTS

In the matter of 355 Daly Avenue, Ottawa, Appeal No. E-0088-89, March 9, 1990.

When the landlord purchased the residential complex in 1985, he assumed the obligation of the vendor to pay the vendor's predecessor in title, an amount of \$400.00 per month in addition to allowing A.B. to occupy unit 1 rent-free during A.B.'s lifetime. In the original agreement of purchase and sale, the agreed value of the payment to A.B. was \$26,178.00. However, no value was placed on the obligation in the subsequent agreement of purchase and sale between the current landlord and the vendor.

The Board, calculating the value of that obligation to be \$18,000.00, adjusted the acquisition cost to include this amount.

OPERATING COST ALLOWANCE NOT REDUCED BY ONE PER CENT WHERE LANDLORD SEEKS RECOGNITION OF THE ADDITION OF PARKING TO THE MAXIMUM RENT

In the matter of 2844 and 2846 Bloor Street, Toronto,

Appeal No. C-0478-88, March 8, 1990.

The landlord made an application under section 74 of the *Act* in order to obtain "approval" of parking as a separate charge. The Order of the Minister set a separate charge for parking at \$53.70 per month and granted a rent increase of 4.2%. Since the landlord did not make a claim for any other component of a

justified rent increase, the landlord was only awarded an operating cost allowance, which was reduced by one per cent because of the creation of the parking spaces.

On appeal, the Board set aside the Order of the Minister pointing out that the operating cost allowance is only reduced by one per cent where there is a finding for capital expenditure allowance. Subsection 22(2) of *O. Reg. 440/87* states that where there is an addition of parking, the cost of the new parking spaces shall be determined in the same manner as a capital expenditure and the allowance apportioned among all parking spaces. The Board held that it was not making a finding with respect to a capital expenditure allowance, but rather utilizing a method of determining the cost of the creation of parking spaces. Therefore, the operating cost allowance is subject to subsection 76(1) and is consequently not reduced by one per cent.

What is Rent?

BOARD REDUCES RENT INCREASE BY COST OF REMOVED SERVICE

In the matter of 76 Aikman Avenue, Hamilton,

Appeal No. SW-1326-88, April 11, 1989.

The Board found that the landlord reduced the garbage disposal service in the residential complex. The Board estimated the cost saving to the landlord to be \$100 per month. The Board used this amount to reduce the increase otherwise ordered by the Board.

TENANTS HYDRO COSTS OFFSET

In the matter of 298 St. Laurent Boulevard, Ottawa,

Appeal No. E-2783-88, July 20, 1989.

The landlord had filed a rent registration statement indicating hydro was included in basic unit rent in 1984. The transfer of hydro as the

tenants' responsibility constituted a rent increase. The Board used hydro receipts to prorate the total amount of \$730.08 over the rebate period resulting in a monthly amount of \$37.44. Since the tenant remained responsible for his hydro costs the amount of \$37.44 was deducted from the figure otherwise allowed as monthly maximum basic unit rent.

**DETERMINATION OF MAXIMUM
RENT WHERE LANDLORD –
EMPLOYER**

*In the matter of 174A Ottawa Avenue,
Elliot Lake,*

Appeal No. N-2781-88, June 28, 1989

The previous landlord of the residential complex was the Bank of Nova Scotia, which had acquired the complex for the purpose of providing housing as an incentive to its employees. As a result, the cash rent payable for each unit was very low. The Board held that the rent payable was paid partly by cash and partly by payment in kind (i.e. work done at the bank). In order to determine the value of the payment in kind and, therefore, the maximum rent, the Board did a comparative analysis with similar residential complexes for the same time frame and concluded that the payment in kind represented 35% of the total maximum rent.

**UNIT NOT RENTED FOR THE
FIRST TIME**

*In the matter of 95 Edgar Avenue,
Richmond Hill,*

Appeal No. C-0556-89, February 2, 1990.

The landlord had undertaken extensive renovations which included enclosing a 13' x 7' verandah, thereby extending the living space of the house. As a result of the renovations, the living space of the rental unit was increased by 800 square feet.

Since the addition to the rental unit did not

exceed 50% of the total floor area of the new rental unit, as required by clause 23(2)(b) of *O. Reg. 440/87*, the rental unit was found not to be a unit "rented for the first time." Therefore, the rent charged by the landlord was not recognized as the maximum rent.

**REBATE ALLOWED WHERE TENANT
REQUIRED TO ACCEPT PARKING AS
A CONDITION OF SIGNING LEASE**

In the matter of Apartment No. 422,

790 Springland Drive, Ottawa,

Appeal No. E-0262-89, January 4, 1990.

The tenant signed a lease which stipulated that a parking space was included with the apartment. Although the tenant could not drive and did not own a motor vehicle, the tenant was charged a separate fee for the parking space. There was a previous Order, dated January 9, 1987, of the Residential Tenancy Commission, which established a separate charge for outdoor parking.

The Board relied on the definition of "rental unit," as set out in section 1 of the *Act*, and held that the rent charged for the rental unit does not include separate charges. Therefore, by including the separate charge for parking in the rent charged for the rental unit, the landlord had charged the tenant an amount of rent that was in excess of that permitted under the *Act*.

The Board also relied upon clause 100(1)(b) of the *Act* in determining that a charge for an unused parking space was excess rent. The Board held that the requirement to pay for parking services was a condition of tenancy and accordingly in contravention of clause 100(1)(b).

**LEASE INTERPRETED TO INCLUDE
PARKING IN THE BASIC UNIT RENT**

*In the matter of Apartment 510,
630 Vesta Drive, Toronto,
Appeal No. C-1070-89, March 28, 1990.*

Provisions in a written lease read as follows:

.. together with parking space on or in the apartment premises for no car, and car to be parked only in the space allotted to ____ from time to time by the Lessor . . .

The landlord argued that this provision should be interpreted to mean that parking is not included in the basic unit rent. The Board interpreted the provision to mean that the basic unit rent included parking whether or not the tenant owned a car.

In the alternative, the Board applied the principle in contract law that where there is doubt or uncertainty as to what a particular clause in a contract means, the clause is interpreted against the party that prepared or created the contract. Accordingly, the Board found in favour of the tenant, and held that parking was included in the basic unit rent.

**LANDLORD AND TENANT CANNOT
AGREE TO ESTABLISH A SEPARATE
CHARGE FOR A SERVICE OR FACILITY
OTHER THAN PARKING OR
CABLEVISION**

*In the matter of 36 Pennyhill Drive,
Scarborough,
Appeal No. C-1131-89, March 13, 1990.*

Prior to the tenant signing the lease, the landlord and tenant agreed that in consideration of the landlord replacing the carpet in the unit, the tenant would pay the landlord an extra \$30.00 per month in rent. The Board held that subsection 97(4) of the *Act* only permitted the adjustment of maximum by agreement and without an Order of the Minister or the Board if there was an addition or withdrawal of park-

ing or cablevision. In this case, if the landlord wished to increase the maximum rent because of the provision of a new carpet, the landlord must make an application to the Minister for recognition of the cost of the carpet.

**SECTION 100 NOT APPLICABLE TO
LIQUIDATED DAMAGES**

*In the matter of Apartment No. 211,
420 Gloucester Street, Ottawa,
Appeal No. E-0527-89, January 30, 1990.*

Pursuant to a written tenancy agreement, the landlord charged the tenant an "administration charge" of \$50.00 because the tenant's rent cheque was returned by the bank as "no sufficient funds" (N.S.F.). The tenant filed a rent rebate application, claiming that this charge constituted a penalty within the meaning of section 100 of the *Act*. The Minister agreed with the tenant and ordered a rebate. On appeal, the Board held that the "administration charge" was a liquidated damages and not a penalty within the meaning of section 100.

**TENANT REBATED FOR PAYMENT OF
SERVICE NOT UTILIZED**

*In the matter of Unit 504, 15 Thorncliffe
Park Drive, Toronto,
Appeal No. C-0423-89, March 13, 1990.*

The tenant brought an application for a rent rebate on the basis that she was paying for a service not wanted or requested.

At the time of the signing of the lease, she was aware that she would be paying for a parking space even though she did not need it. She had assumed that the parking was included in the basic unit rent and not designated as a "separate charge." Moreover, her duplicate copy of the lease showed a blank or unfilled space in the sections referring to "car."

The landlord's agent argued that the tenant had a right to park, but not to a designated space and that the landlord had the right to rent to a tenant a "package" comprising a rental unit and parking.

In its Order, the Board held that sections 20 and 5 of the *Act* provided no remedy to the tenant. However, a prior order of the Residential Tenancy Commission, in conjunction with subsections 13(1), 49(1) and 49(2) of the *Act*, enabled the Board to find that the landlord was not entitled to a separate charge for parking if the parking space was not utilized by the tenant.

Procedural Considerations

NOTICE OF RENT INCREASE

NECESSARY EVEN WITH ORDER

In the matter of Apartment 311,

210 Maple Street, Bracebridge,

Appeal No. N-1223-88, April 6, 1989.

The Board found that the landlord did not give a proper notice of rent increase to the tenant. The landlord's agent stated that the tenant was aware of an order from the Residential Tenancy Commission which permitted an increase in rent. The agent argued that the tenant had received that order, and therefore, it was not necessary for the landlord to give a notice of rent increase. The Board concluded that it was indeed necessary to give a notice of rent increase even when an order sets a rent.

BOARD PROCEEDS WITH WHOLE BUILDING REVIEW DESPITE RENT REGISTRY

In the matter of 82 Warren Road, Toronto,
Appeal No. C-2145-88, May 15, 1989.

The landlord requested that the Board adjourn the whole building review pending a determination under the rent registry provisions of the *Act*, in particular the multi-year review envisaged by clause 62(1)(b) of the *Act*. The

landlord was unable to seek such determination as the Minister had not provided notices under section 60. The Board found that the Minister's failure to provide notices as required by section 60 is a logistical problem which cannot take precedence over a whole building review application and appeal. The Board proceeded to make a determination on the whole building review application.

LANDLORD'S FAILURE TO TAKE RENT INCREASE NO DEFENCE

In the matter of Unit 5, 77 Augusta Street,
Port Hope,

Appeal No. E-1052-89, February 22, 1990.

The landlord, now deceased, was a recluse and took little interest in the operations of the residential complex. As a result, the landlord did not take any rent increases until 1986, when the landlord's niece became manager of the residential complex. The Board held that section 49 could not be utilized to allow the 1986 increase, as it was taken without proper notice and was greater than the statutory guideline.

BOARD DECLINES TO ADD SOME TENANTS AS PARTIES TO A COMMON HEARING

In the matter of Unit 703, 447/449 Walmer Road, York,

Appeal No. C-3032-88, February 22, 1990.

In the matter of Unit 704, 447/449 Walmer Road, York,

Appeal No. C-3031-88, February 22, 1990.

In the matter of Unit 803, 447/449 Walmer Road, York,

Appeal No. C-2973-88, February 22, 1990.

Units 703, 704, and 803 were located in separate residential complexes and were owned by different landlords. A common hearing was held pursuant to subsection 101(6) since the issues on appeal were similar. Furthermore,

the tenants of units 703, 704, and 803 were represented by the same legal counsel and the landlords were represented by the same agent.

Counsel for the tenants requested that tenants of units 305, 405, 503, and 702 be added as parties. The Board declined to add those tenants for the following reasons: (1) the tenants were not tenants of the residential complexes which were the subject of the common hearing and these tenants did not file Notices of Appeal; (2) the agent for the landlords of units 703, 704 and 705 had no authorization to represent the landlords of units 305, 405, 503 and 702; (3) the tenants who wished to be added had different landlords, who were unknown to the Board; and (4) to attempt to add four new tenants to the appeal without proper notice to the landlords of the units would be unfair and a breach of the rules of natural justice.

The Proof Required **BOARD RECOGNIZES TOTAL AMOUNT ON INVOICES OVER AMOUNT ON C.R.S.**

***In the matter of 15 Eastbourne Drive,
Brampton,
Appeal No. C-1230-88, April 3, 1989***

On appeal, a tenant expressed concern that there was a discrepancy between amounts claimed by the landlord on a Cost Revenue Statement form and the amounts awarded in the Minister's order. The Board found that the amount set out on the C.R.S. form was a partial billing for an item at the time the forms were completed. The Board noted that there were other invoices which had been filed substantiating a higher amount.

BOARD EXAMINES TRANSFERS BETWEEN CORPORATIONS

***In the matter of 190 Nonquon Road, Ottawa,
Appeal No. C-1325-88, May 11, 1989***

The Board examined the transfer from a corporation to another corporation including ownership of the property "in trust." In determining whether an arm's length transaction had occurred, the Board heard evidence from one of the shareholders of the corporations involved. Based on this evidence, and the Board's examination of the transactions, the Board was able to make findings and recognize an arm's length transaction.

LANDLORD FAILS TO PROVIDE SUFFICIENT DOCUMENTATION

***In the matter of 2645 Kipling Avenue,
Etobicoke,
Appeal No. C-1342-88, July 31, 1989***

An appeal was filed by 508914 Ontario Limited on behalf of 696029 Ontario Limited from a whole building review order which dismissed the original application on the grounds of insufficient evidence. Eighty-six units had been separately sold to individual owners by 696029 Ontario Limited. The Board issued a direction to obtain documentation to establish ownership of the residential complex and to obtain clarification of financial costs, acquisition costs and proposed rent increases. No clear evidence was received to clarify the above matters but indications existed to suggest that further sale transactions had affected the ownership of the complex. The Board was unable to make a determination with regard to financial loss or any other allowance. The Minister's order was therefore affirmed.

***BASIS OF APPORTIONMENT
ESTABLISHED***

***In the matter of 245 Grand River Street,
Paris,***

Appeal No. SW-2148-88, July 25, 1989

Apportionment of costs between the residential complex and related nursing home and retirement lodge assessments were considered using expert evidence. Appraisals may be provided on different bases. An income approach, a cost approach, a square footage basis and a comparative approach based upon selling price per unit, including land, were considered. The Board adopted the valuation approach which provided the total value of the complex based upon market value and accepted 52.62% as the residential portion in accordance with an appraiser's report.

***SUCCESSOR LANDLORD'S
FINANCING COSTS NOT
RECOGNIZED AS PART OF
APPLICANT LANDLORD'S
FINANCING COSTS***

In the matter of Unit 319,

20 Fashion Roseway,

Appeal No. C-0514-88, June 22, 1989

The rental unit was sold in the year following the projected year and the applicant landlord wished to have the successor landlord's financing costs reflected in the ordered rents. The Board held that the applicant landlord's submission was merely an attempt to have the refinancing of the property by the new owner considered under the auspices of the applicant landlord's application. The proper forum for the consideration of the new landlord's financing costs was a whole building review brought in the subsequent year by the new landlord.

***COST TREATMENT OF A PARTIAL
PURCHASE***

***In the matter of 700 Lawrence Road,
Hamilton,***

Appeal No. SW-2883-88, January 30, 1990.

The appellant landlord, who owned one-half of the residential complex, purchased the other half interest from R.H. and I.H. The Minister did not recognize the acquisition costs and financing attributable to the partial purchase.

On appeal, the Board calculated the acquisition costs of the partial purchase and the related allowable financing costs. The allowable financing costs, related to the purchase of the original 50% ownership, were then determined and added to the allowable financing costs of the partial purchase. This total allowable financing cost then was used to determine financial loss, relief from hardship, and changes in financing costs.

***LANDLORD'S LABOUR RECOGNIZED
AS AN OPERATING COST***

***In the matter of 7 Homewood Avenue,
Hamilton,***

Appeal No. SW-0538-88, March 7, 1990.

The landlord appealed the Minister's Order on the basis, among other reasons, that the Minister failed to recognize the fact that the landlord performed the functions of a superintendent, including all outside maintenance and inside cleaning of the common areas.

The Board, assessing the landlord's labour at \$7.50 per, 5 hours per week, included it in the operating costs for the residential complex.

Capital Expenditure Issues

BOARD OFFSETS CAPITAL EXPENDITURE

In the matter of 2420 Barton Street East and 40 Barlake Avenue, Hamilton, Appeal Nos. SW-0040-87, SW-0041-87, May 24, 1989

The landlord installed a satellite television system at a cost of slightly in excess of \$22,000. Based on the circumstances and evidence given at the hearing, the Board found that the satellite system provided a reduced service to the tenants. The Board found that the cost of the satellite system was offset by this reduction in service, together with other findings of reduction in services and facilities and the amount of money currently built into unit rents for cable reception.

FULL RECOGNITION OF FINANCIAL LOSS ATTRIBUTABLE TO FINANCING OF CAPITAL EXPENDITURES

In the matter of 125 Twenty-second Street, Etobicoke,

Appeal No. C-2223-86, January 24, 1990.

Pursuant to section 20 of *O. Reg. 440/87*, the direct costs of capital expenditures substantially completed within twelve months of acquisition were included by the Board in the acquisition costs of the residential complex. The residential complex had experienced a financial loss and the Board, holding that the increased financing due to the inclusion of capital expenditure in acquisition costs should not be subject to the 5% cap set out in subsection 79(3) of the *Act*, allowed full recognition of the capital expenditure in the initial year. The Board calculated the direct cost of the capital expenditures and amortized this amount over 25 years at an interest rate of 10%. The annualized amount was then allowed as a component of the justified rent increase.

BOARD BOUND BY A PREVIOUS CONDITIONAL ORDER ON A SUBSEQUENT WHOLE BUILDING REVIEW

In the matter of 20 Carabob Court, Scarborough,

Appeal No. C-0509-89, January 25, 1990.

The landlord appealed the Order of the Minister because, among other things, that Order had not recognized management and administration allowance for several capital expenditures, although the allowance had been recognized in a Conditional Order issued earlier pursuant to section 89 of the *Act*.

The Board held that amounts allowed in a Conditional Order must be recognized in a subsequent whole building review unless the actual expenditure is "substantially higher or lower" than the projected expenditure. Since the actual expenditures were within 5% of the projected expenditure, the Board allowed the landlord's claim for a management and administration allowance.

BOARD FINDS ONGOING DELIBERATE NEGLECT

In the matter of 25 Walton Avenue, Kitchener,

Appeal No. SW-0250-89, February 6, 1990.

In 1984 the landlord had replaced a 25-year-old hot water system with two gas-fired hot water tanks. These tanks were subsequently replaced in 1987 after several service calls and the installation of a water softener system.

However, because the landlord had not properly maintained the water softener system, the Board found that the replacement of the hot water tanks in 1987 was partially necessitated by the landlord's ongoing deliberate neglect. The Board, accordingly, reduced the direct costs for the replacement tanks by 20%.

**LARGE HISTORICAL RENOVATION
AND RESTORATION PROJECT
TREATED AS ONE CAPITAL
EXPENDITURE**

***In the matter of 10 Patterson Street,
Belleville,***

Appeal No. E-0313-89, February 21, 1990.

The residential complex was built in 1876 and styled after an early London Victorian town house complex. The landlord purchased the residential complex in 1977 with the intent of demolishing it and constructing a new multi-use complex. However, due to pressures from various historical groups, the landlord decided to restore the complex. The property was subsequently designated a "historical site" and the landlord undertook major restoration and renovation work during the period of June, 1984 to February, 1988. The Minister did not recognize the project as one capital expenditure, but rather broke the project into several components. As a result, the components completed outside the capital expenditure year were not recognized.

The Board found that the historical restoration and renovation project was one capital expenditure which was substantially completed in February, 1988. Accordingly, the total direct cost of the project was amortized over a life span of twenty years.

**NO MANAGEMENT AND
ADMINISTRATION ALLOWANCE
WHERE LANDLORD EMPLOYS A
PROJECT MANAGER**

***In the matter of 1836 Queen Street East,
Toronto,***

Appeal No. C-0930-88, February 21, 1990.

The landlord had retained the services of a contractor who acted as project manager or general contractor. The contractor was to engage the sub-trades, supervise the work and

inform the landlord on payments to be made to the sub-trades. The invoices of the contractor included the cost of "supervision."

The Board, in determining the capital expenditure allowance, did not allow management and administration allowance. The Board held that if a landlord employs a project manager or general contractor, the landlord has, in effect, delegated the management and administration functions to the project manager or general contractor, who in turn invoices the cost to the landlord. Thus, when such costs are a part of the capital expenditure claim, a management and administration allowance would duplicate these costs.

**DENIAL OF MANAGEMENT AND
ADMINISTRATION ALLOWANCE**

In the matter of 2020, 2054, 2056, 2030, 2077

Barsuda Drive and 2025 Ambridge Court,

Appeal No. C-0070-89, February 22, 1990.

The landlord appealed the Order of the Minister on the basis that, among other things, the Minister had failed to grant a management and administration allowance for the installation of a new roof. It was submitted on behalf of the corporate landlord that superintendents employed by the landlord were instructed to pay particular attention to the roof and a principal of the corporate landlord had toured the grounds of the residential complex to ensure that they were kept in clean condition. However, testimony of tenants residing in the residential complex indicated that supervision by the landlord was ineffective and tenants' complaints were ignored.

The Board found that there was not adequate supervision of the project by the landlord. In reaching this conclusion, the Board distinguished the findings in **Tatsis v. Barbara Apartments** (1982), 132 D.L.R. (3d) 53 (Ont. Div. Ct.) from the present appeal, stating that

O. Reg. 440/87, section 13 requires that the Board consider whether or not supervision has taken place. The Board interpreted “supervision” to include a management factor as a component, which is distinguishable from an assessment of standards of maintenance as a component of the quality of management. The Board did not make any general findings of the quality of management; rather it assessed the quality of supervision.

Exemptions

EXEMPTION IN CLAUSE 4(1)(e)

APPLICABLE IF LANDLORD PROVIDES CARE

***In the matter of Apts. 105 and 106,
11873 Tecumseh Road, Tecumseh,
Appeal No. SW-0408-89, March 5, 1990.***

Two apartments in the residential complex were rented to the Essex County Association for the Mentally Retarded. The landlord was successful on a whole building review application with the position that the two apartments were exempt under clause 4(1)(e) as living accommodation occupied for therapeutic purposes or for the purpose of receiving care.

On appeal, the Board held that in order to be exempt, “care” must be provided and must take place in premises that are institution-like or can otherwise be reasonably identified as a place where care might be obtained as a condition of the tenancy.

RESIDENTIAL PREMISES OWNED BY BOARD OF EDUCATION EXEMPT UNDER CLAUSE 4(3)(c) OF THE ACT

***In the matter of 301 Ontario Street,
Schreiber,
Appeal No. N-2232-88, March 6, 1990.***

The landlord, Lake Superior Board of Education, sought to have residential premises

consisting of 33 single family residences and 3 apartment complexes exempted from the application of the *Act*. The Board of Education provided these subsidized residential premises as a means to attract teachers to Northern Ontario. The occupants of these residential premises were teachers and other employees of the Lake Superior Board of Education.

The Board, relying on ***Re A.-G.(Ont.) and Tufford Rest Home*** (1981), 30 O.R. (2d) 636 (Co. Ct.), held that the Board of Education was an “institution.” Furthermore, the Board held that the Board of Education was an “educational institution” that provided living accommodation to students or staff. Therefore, the residential premises under review were exempt under clause 4(3)(c).

III Case Management

A total of 2,111 appeals were filed with the Hearings Board in this third fiscal year of the Board's operation. The two major categories of cases were brought to the Hearings Board: Whole Building Reviews (section 74) and Rent Rebates (section 95). The following overview explains these two major categories plus the cases dealing with Suite Hotels (section 13), and also briefly describes the location of hearings and the volume of inquiries the Hearings Board received from the public.

Whole Building Review Section 74

Under the Act, a Whole Building Review enables a landlord to apply for a rent increase higher than the annual guideline set by the Minister of Housing. In 1987, the guideline was 5.2%, then 4.7% in 1988, and 4.6% in 1989 and 1990.

The Hearings Board received 1,219 appeals from landlords for whole building reviews involving 34,271 rental units. Seven hundred and twenty two (722) whole building review appeals involving 25,384 rental units were reviewed at hearings while 153 appeals representing 787 rental units were withdrawn by one of the appellants prior to the hearing. Decisions were rendered in 573 appeal cases involving 28,095 rental units. The average increase allowed at the Board level was 11.64% compared to 10.54% allowed by the Minister at the initial level. Of the 573 cases, 220 affirmed the Minister's Order, 244 had rent increases higher than the initial level and 109 appeals had rent increases lower than the initial level.

Rent Rebate Section 95

Rent rebate provision in the Act prohibits the payment of an illegal rent increase, and requires the determination of maximum rent that may be charged legally.

A total of 649 rent rebate appeals were filed by tenants with the Hearings Board during this fiscal year. Hearings were held in 429 rent rebate appeal cases and rebate orders were issued in 416 cases. Of these 416 cases, 238 affirmed the Minister's Order, 46 appeals allowed rent rebates higher than the initial level rebate, and 132 appeals allowed rent rebates lower than the initial level rebate. In the year, 103 appeals were withdrawn prior to the hearing.

The average dollar rebate ordered for all appeals was \$1,058.35 which compares with the initial level average dollar rebate of \$1,186.16.

Suite Hotels Section 13

Section 13 provides for the determination of the Act's applicability.

The Hearings Board cleared a large number of appeals relating to the exemption of suite hotels under sections 4(2) and 13(3) of the Act, that were received in the last fiscal year and carried forward into this year. The Hearings Board heard 908 such appeals (649

in Central Region and 256 in Eastern Region). As of March 31, 1990, a total of 199 appeals still remained to be heard.

Hearings Held In Communities

In approximately one-half of all cases, Members of the Hearings Board travelled to different communities to hear the appeals. The percentage of hearings held away from the Regional Offices were: 82% for the South-western Region (London), 71% for the Northern Region (Sudbury), 61% for the Eastern Region (Ottawa), and 20% for the Central Region (Toronto). In the Central Region, the majority of hearings were required to be held in Metropolitan Toronto.

Public Inquiries

A total of 53,462 inquiries were received during the year, primarily by telephone which accounted for 95% of all inquiries. Twice as many tenants as landlords contacted the Hearings Board to inquire about such matters as appeal procedures under the Act, explanation of rent review legislation and the status of their appeals. Inquiries during the year were up sharply from the previous year.

IV Budget and Expenditure

The approved budget of the Rent Review Hearings Board for the fiscal year April 1, 1989 to March 31, 1990 was \$13.9 million. The table below gives a breakdown of printed estimates and audited actual expenditures by major account categories:

Expenditures	1989 - 1990	1989 - 1990	1988 - 1989
	Printed Estimates	Actual Expenditure	Actual Expenditure
Salaries	\$ 7,521,700	\$ 5,412,256	\$ 3,788,061
Benefits	\$ 1,002,700	\$ 649,289	\$ 457,066
Transportation and Communication	\$ 1,129,800	\$ 717,063	\$ 553,136
Services	\$ 3,005,300	\$ 2,310,539	\$ 2,638,923
Supplies and Equipment	\$ 1,280,000	\$ 695,108	\$ 954,874
Total	\$13,939,500	\$ 9,784,255	\$ 8,392,060

Actual expenditure for the year of \$9.8 million was 17% higher than the previous year but 30% below the projected amount. The higher expenditure is attributed to the substantially increased case flow and increased client inquiry activity this year over the previous year. The Board continues to monitor the workload, keeping to a minimum the appointment of Board Members and Staff.

V Members' and Chairman's Profiles

On March 31, 1990, there were forty (40) Members including the Vice-Chairman and Chairman to serve the public. These Members were appointed by Orders-in-Council, and had been recruited from various communities to attract both a diversity of skills that complement each other, as well as to mirror the pluralistic population of Ontario. Board Members came from various backgrounds: business, law, other Boards, real estate, accounting, teaching, journalism, municipal and provincial politics, social policy development, insurance industry, legal aid, public policy analysis to facilitate a multi-disciplinary approach to problem solving, and to benefit from rich experiences of the former rent review programs.

ROBERT BÉLANGER, Member

Mr. Bélanger has held a number of positions with the Federal Public Service. Throughout his career he has been involved with community-based organizations at the local, provincial and national level. More particularly, Mr. Bélanger is well known for his long standing contribution to the Ottawa Board of Education in an executive capacity. He holds a B.A. in International and Canadian Constitutional Law from the University of Ottawa, and is fluently bilingual.

VICTOR WILLIAM (BILL)

BELFONTAINE, Member

Coming from a nineteen year background as an Alderman and Controller on Scarborough Council and Metropolitan Toronto Council, Mr. Belfontaine also brings to the Board a great deal of experience in marketing, business management of his own companies, and consulting for others. He is a Certified Advertising Agency Practitioner (CAAP) and former RCAF pilot. Mr. Belfontaine has been heavily involved in social action programs and volunteer boards, and in the promotion of arts and culture.

ROBERT S. BENTLEY, Member

Mr. Bentley comes to the Rent Review Hearings Board from the Residential Tenancy Commission. On that Commission, he served as a Rent Review Officer, initial level Commissioner, and Appeal Commissioner. His previous experiences include being Mayor of Barrie, and a consultant specializing in finance, insurance and corporate affairs. He is a Member of the Society of Professionals in Dispute Resolution of North America, and has been a Member for 6 years. Mr. Bentley has attended university, and is a Fellow of the Insurance Institute of Canada.

ROGER E. BOIRE, Member

Mr. Boire's career spans sales and marketing in various corporations. He has a background in management and a Bachelor of Commerce degree from Sir George Williams (now Concordia) University with a major in accounting. Mr. Boire was active in the community and in the co-operative housing movement for five years. He speaks both English and French.

MARIJANA BRALA, Member

Ms. Brala comes to the Board with experience as a Rent Review Administrator. For-

merly, she served as a solicitor practising in civil, administrative, real estate, corporate and commercial law. Ms. Brala holds an L.L.B. from Osgoode Hall and has a B. Sc. in Psychology from the University of Toronto. She speaks Croatian fluently, as well as having a working knowledge of several other Slavic languages.

PARDUMAN P. CHADHA, Vice-Chairman

Mr. Chadha comes to the Rent Review Hearings Board from the Residential Tenancy Commission. On that Commission, Mr. Chadha was a Senior Cost Analyst, Senior Supervisor in charge of the technical support group, Manager of Technical Services and finally, Chief Financial and Planning Officer. Formerly, he worked as Deputy Chief Financial Officer, Chief Budget Officer, Controller and Deputy Director (Finance) for various organizations in the public sector.

Mr. Chadha has a Bachelor of Commerce, Masters of Commerce, and M.B.A. from the University of Western Ontario and a professional accounting designation (C.M.A.).

LORRAINE FAOUAZ, Member

Formerly a part-time Member of the Social Assistance Review Board, Ms. Faouaz has a diploma in Business Administration and is now studying Economics as a part-time student. She is bilingual in English and French; and also speaks Arabic and Italian.

ANDREW FENUS, Member

Mr. Fenus brings to the Hearings Board experience in legislative affairs, policy analysis, and financial management. A graduate of Queen's and McGill Universities with a Master's degree in Public Administration, Mr. Fenus has a strong background in policy and program administration at the federal level. He also served as the Research Coordinator to a

Federal Task Force on Public Service Employment (D'Avignon Committee). In addition, Mr. Fenus was a Financial Consultant and Chartered Life Underwriter (CLU).

DIAN FORSEY, Member

Ms. Forsey's career includes experience as a business administrator, policy analyst, planner, organizer and communicator. Ms. Forsey has acted in an executive capacity for various federal government programs. She holds a B.A. from Memorial University and studied Business Administration at John Abbot College in Montreal.

MIRIAM FREILICH, Member

Before joining the Hearings Board, Ms. Freilich was a purchasing agent for Work Wear Corporation of Canada Limited. She has also served as Co-ordinator/Assistant to the Director of Regions for the prestigious Weizman Institute of Science.

SUPARNA GHOSH, Member

Ms. Ghosh was employed with a major international Reinsurance firm where she dealt with adversarial relationships and customer disputes. Prior to that, Ms. Ghosh worked as an announcer and scriptwriter for a leading multicultural radio program in Ontario.

Ms. Ghosh has a Masters' degree with a major in Mathematics, and speaks Hindi, Bengali and Punjabi. She is also an accomplished artist. Her work is exhibited in Toronto, New York and an exhibition at the Grand Palais in Paris.

NAOMI A. GOLDIE, Member

Mrs. Goldie brings to the Board her experiences of being Executive Assistant to various Cabinet Ministers in Ontario, and a Commissioner with the Residential Tenancy Commission since June, 1985. She attended the Ontario College of Arts in Toronto.

ROSALYN HAZELLE-SPENCER, Member

Formerly a part-time Member of the Psychiatric Review Board in Ontario, Ms. Hazelle-Spencer has performed extensive legal aid and educational work with minorities, both in the context of rent review and in community development. Ms. Hazelle-Spencer holds a B.A. in Sociology from York University.

JOE HAZLEWOOD, Member

Mr. Hazlewood joins the Hearings Board from Rent Review Services. He was the Acting Manager as well as the only Rent Review Administrator of the East York Office. Mr. Hazlewood's association with rent review dates back to 1976 when he joined the former rent review program in an administrative capacity.

MUMTAZ JIWAN, Member

Ms. Jiwan was employed with the law firm of Stikeman, Elliot, and has worked for the firm of Blake, Cassels and Graydon. Ms. Jiwan holds a B.A. (Honours) in Political Science and Economics from Western College, Oxford, Ohio.

LINDA KAMERMAN, Member

Ms. Kamerman began as a part-time Commissioner with the Residential Tenancy Commission in July, 1986. Her experience includes being Production Editor with Richard DeBoo Publishers. Ms. Kamerman graduated with a B.A. and L.L.B. from the University of Calgary, and speaks English, French, Czech, and German.

MAUREEN D. LACROIX, Member

Ms. Lacroix has been very active in the social policy field through many community based organizations. She has a B.A. in Philosophy and Religious Studies, and a diploma in

Nursing. Ms. Lacroix speaks both French and English.

JOE-ANDRÉ MARLEAU, Member

Mr. Marleau brings to the Hearings Board his knowledge and experience in real estate sales. He completed a Commercial Program at College Burget, Rigaud, Quebec. Mr. Marleau is a Franco-Ontarian, and is bilingual.

DONNA MCGAVIN, Member

Ms. McGavin's professional experience is based on real estate sales and marketing. An active individual in volunteer work, she attended university level courses in Vancouver, Washington, Oslo, Tel Aviv, and Quebec City.

KATHLEEN MCMILLAN, Member

Ms. McMillan's background includes experience in legislative analysis and drafting legislation, public hearings, financial counselling and real estate investment. She has also served as an Education Officer with the Residential Rental Standards Board in Ontario. Ms. McMillan is bilingual and holds a B.H.Ec., majoring in economics and management.

PAUL MILBOURN, Member

Mr. Milbourn was a part-time Commissioner with the Residential Tenancy Commission since July, 1986. A former legal counsel with the Canadian Broadcasting Corporation, Mr. Milbourn was a Research Analyst and Program Manager for the Institute of Urban Affairs and Research at Howard University, Washington D.C.. He holds an L.L.M. degree from the University of Pennsylvania, and an L.L.B. from McGill University. He also has an M.A. in Economics from Howard University.

NICHOLAS L. MYRHOROD, Member

Mr. Myrhorod brings to the Hearings Board

over ten years experience involving the Residential Tenancy Commission as a Rent Review Officer, Commissioner, Appeal Commissioner, and Managing Appeal Commissioner. He has served in the hospitality, sales, and real estate fields. In addition to English, he speaks German, Russian, Ukrainian and Polish.

SUNNY NG, Member

Mr. Ng comes to the Hearings Board from the private sector with experience in real estate and finance. Mr. Ng has a Bachelor of Administrative Studies degree from York University with a background in computers, construction, and management.

DOUGLAS NIBLOCK, Member

Mr. Niblock has been involved with Ontario's rent review program since 1976. In addition to his adjudicative experience with the Residential Tenancy Commission, Mr Niblock has a strong background in finance, and was previously a Chartered Accountant.

RONALD OSWALD, Member

Mr. Oswald has followed a career in, and made valuable contributions to, agricultural policies and business development. A former President of the Canadian Cattlemen's Association, he has also served as a Councillor for the Township of Elderslie and as a Member of the Chesley and District Hospital Board.

DAVID OWEN, Member

Mr. Owen is a former Chairman of the Scarborough Board of Education and School Trustee, Member of the Scarborough Board of Health, and Member of the Metropolitan Toronto School Board. As a community leader, Mr. Owen is the recipient of many awards and is the initiator of many community based programs.

STYLI G. PAPPAS, Member

Mr. Pappas has diverse private sector experience including real estate. He has also been very active in community based organizations, particularly with the Greek community in Toronto.

DONALD PATERSON, Member

Mr. Paterson served as a Member of the Legislature in Ontario for Essex South from 1963 to 1975. He was General Manager of his family owned business and a Member of the Loans Advisory Board of a large trust company.

E. JACK POLLOCK, Member

Mr. Pollock came to the Hearings Board from the Residential Tenancy Commission. On that Commission, Mr. Pollock served as a Managing Appeal Commissioner and as a Member of the Board of Commissioners since 1979. Previously, he spent a number of years with the rent review program under the Residential Premises Rent Review Act. Mr. Pollock is a former President of an engineering firm, and former General Manager of Canadian General Electric, Consumer Electronics Department. He has a B.A. degree in Business Administration.

BERNICE RADE, Member

Bernice Rade came to the Hearings Board from the Assessment Review Board (ARB). She served as Deputy Reeve on the Council of Sarnia Township and Council of Lambdon County for six years. After moving to the City of Sarnia, she was elected to serve as an Alderman. She held that post for six years, resigning to accept the position with the ARB. She was actively involved in the management of four family businesses from 1953 to 1978. Additionally, she has had experience in real estate sales, and speaks Polish.

F. DONALD ROSEBRUGH, Member

Mr. Rosebrugh is a former President of Allied Machinery and Supply Ltd., and former President of Dover Corporation (Canada) Ltd. He has a strong background in sales, marketing and management. As well, Mr. Rosebrugh has served as Chairman and as Director for a variety of corporations and organizations. He attended the University of Toronto and studied engineering.

E.A. SEABORN, Member

Mr. Seaborn is a former Member of the Ontario Municipal Board where he served for twelve years. He was also a part-time Member of the Workers' Compensation Appeals Tribunal. Mr. Seaborn's background also includes advertising and public relations, where he spent two decades with the advertising firm of Vickers and Benson.

DENIS SEXTON, Member

Prior to being appointed to the Hearings Board, Mr. Sexton served as Secretary/Treasurer for the United Food and Commercial Workers' International Union. He was also a Labour Trustee for three pension fund trusts, and served as Executive Member for several other unions. Mr. Sexton received his C.B.S. at St. Mary's College in Dublin, Ireland.

NINA G. STANWICK, Member

Ms. Stanwick was appointed to the Hearings Board from the Residential Tenancy Commission. A graduate from Osgoode Hall Law School in 1980, Ms. Stanwick worked with the Commission since January 1, 1984. Her previous experience includes teaching mathematics at high school level.

GLENN R. TAIT, Member

Mr. Tait served with the Residential Tenancy

Commission as an Appeal Commissioner for 12 years, and for the Hearings Board as a Regional Manager for 2 years. He has a degree in Business Administration from the Northern College of Applied Arts and Technology, Kirkland Lake, Ontario.

DOROTHY THOMAS, Member

Ms. Thomas was an Alderman in the City of Toronto, and has worked extensively on tenant issues. She has been involved in starting several housing co-operatives and was Vice-President of Cityhome. She has worked with community groups on issues relating to the environment, health, historical preservation and the arts. Ms. Thomas was a journalist, and has a degree in Philosophy from the University of Toronto.

MARY ELLEN (RUSTY) TOROBIN,**Member**

Ms. Torobin has combined direct practise and policy development in such areas as housing and senior citizens' affairs. She has advised municipal, regional, provincial, and federal government departments, hospitals, voluntary agencies, and other organizations. She is a graduate in Psychology from St. Patrick's College, University of Ottawa, and Carleton University. She has also studied economics at the University of Toronto and social work at Carleton University.

MARGARET J. WEIR, Member

Ms. Weir brings to the Hearings Board her experience in real estate sales, and active involvement in the community. She has a B.A. degree in English and Philosophy from the University of Western Ontario.

PHILOMEN WRIGHT, Member

Ms. Wright was formerly a Personal Banking

Manager with the Toronto Dominion Bank. She has a diploma in Management Studies from York University, and a B.A. from the University of the West Indies. Ms. Wright was a former Executive Director of the Committee on Community, Race and Ethnic Relations for the City of North York. She also served as a Member of the Council of Regents - Colleges of Applied Arts and Technology, and is the recipient of several awards of recognition for community activities.

Chairman's Profile

Chairman and Executive Officer of Rent Review Hearings Board, since March 1987. This Board is the avenue of appeal as required by Ontario's rent review legislation.

Previous experience is focused primarily on administering national public policies based on various legislation.

Some Highlights:

EXECUTIVE DIRECTOR

Federal Department of Labour

Women's Bureau (1979-1984)

- Initiated and implemented changes to federal labour legislation resulting in improvements to parental leave, adoption leave, and strengthened implementation of equal pay for work of equal value.
- Initiated and monitored a national enquiry into part-time work, that resulted in several policy changes.
- Initiated and co-chaired Canada's First National Conference on Technology and Work Environment.
- Initiated and participated as member on Labour Canada's Task Force on Micro-Electronics and Employment. The report of this Task Force, **Opportunities, People and Partnerships**, has led to many changes in legislation and other policies, in Canada and abroad.

EXECUTIVE SECRETARY

Pepin-Robarts National Unity Task Force (1977-1979)

- Organized and managed the national enquiry into constitutional distribution of powers. The recommendations of this report, **A Future Together**, continue to have an enduring effect on Canada's constitutional deliberations.

SPECIAL ASSISTANT AND SENIOR POLICY ADVISOR TO THE FIRST COMMISSIONER

Office of the Commissioner of Official Languages (1971-1977)

- Monitored and "evaluated" the implementation of Canada's *Official Languages Act* (1969).

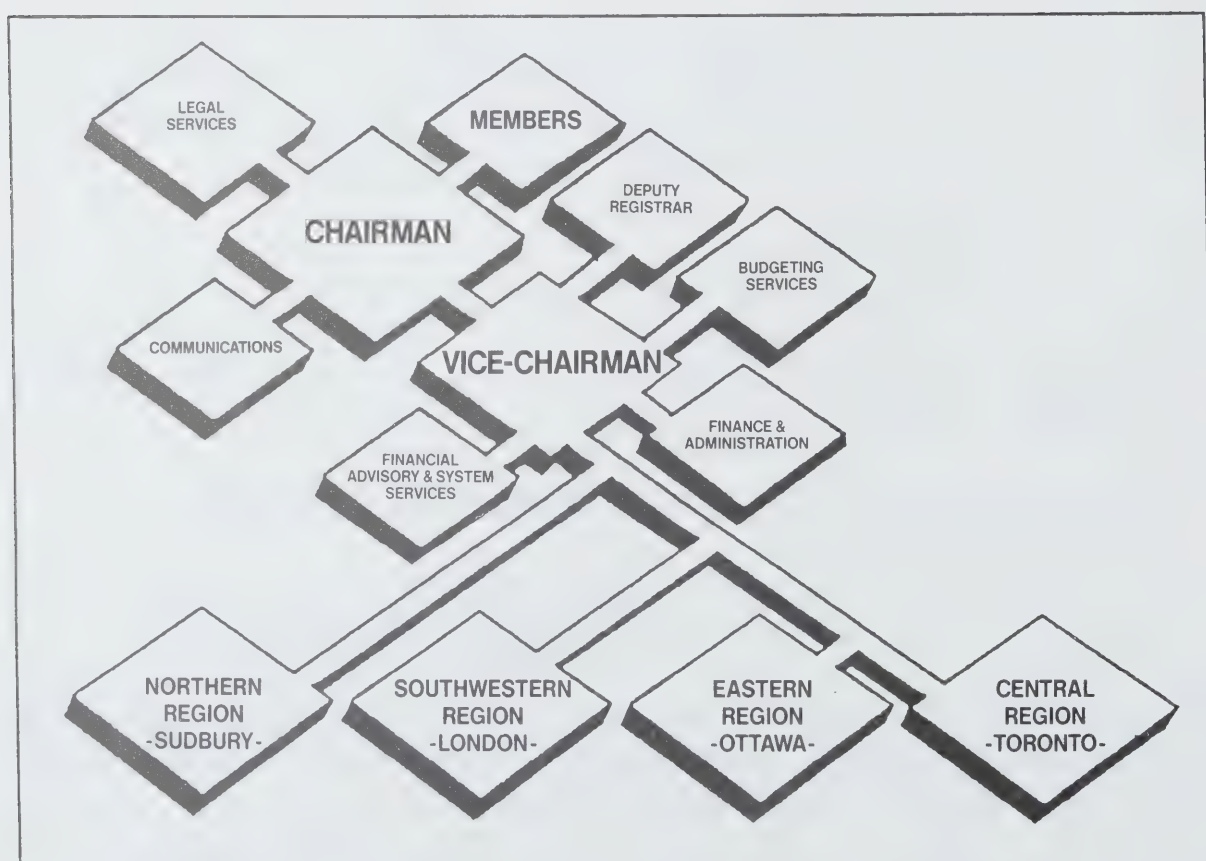
Ratna Ray is fully bilingual, holds a Ph.D from the University of Ottawa, and has led many improvements to labour legislation and public policies through contributions made to the International Labour Office of the Organization for Economic Cooperation and Development.

VI Regional Services and the Board's Advisory Functions

It has been the priority of the Hearings Board to make its' services more readily accessible to tenants, landlords and others interested, in communities other than Sudbury, London, Toronto, and Ottawa, where the Board's Regional Offices are located.

Therefore, while the Head Office continues to serve primarily in an advisory capacity, many of the service functions and responsibilities are assumed by the Regional Offices.

The following diagram provides in a capsule, the interrelated functions performed by the Head Office and Regional Offices.



The Hearings Board's Functions

As the name suggests, the *raison d'être* of the Rent Review Hearings Board is its hearings: appeals heard and decided by Board Members. This is the service the Hearings Board aims to deliver in an expeditious manner to the parties appealing the Minister's rent review orders to the Hearings Board.

While the Members of the Hearings Board are on the front line conducting public hearings and adjudicating points in dispute, the Members' efforts are dependent on the assistance of various support services. Public servants employed under the *Public Service Act* are responsible for the provision of these support services. The essential functions of these services are outlined in the following section.

Regional Offices: Sudbury, London, Ottawa, Toronto

The Hearings Board's four Regional Offices are located in Sudbury, London, Ottawa, and Toronto. The areas served by these offices are indicated on the map.

Each Regional Office has a certain number of Members, as well as analytical and administrative staff, including a Regional Office Manager, and a Senior Member. Parties review the appeal files prior to hearing, if they wish to do so, in the Regional Offices. In addition, the Regional Offices provide the public with information related to filing, processing, hearings, and status of appeals with the Rent Review Hearings Board. The Regional Offices also hold public seminars for both landlords and tenants on an ongoing basis.



Head Office

The Head Office located in Toronto serves primarily policy and advisory functions. In the past year, the hearings scheduling function has been decentralized from Head Office to the four Regional Offices. The advisory and support functions of Head Office include:

A. Legal Services

An extremely experienced and knowledgeable legal team seconded from the Attorney General's Office:

- Provides legal advice and support to the Members of the Hearings Board in their training and the conduct of their adjudicated duties, and assists the Board with its development of guidelines and policies that affect both procedural and substantive matters;
- Reviews Orders drafted by the Members of the Hearings Board before these are finalized, to ensure that they comply with the *Act* and Regulations; and to ensure that previous Board Orders, where relevant, have been considered, and human rights and the *Canadian Charter of Rights* are appropriately addressed; and
- Responds to public enquiries of a legal nature concerning the proceedings of the Hearings Board.

B. Financial Advisory and Systems Services

A highly skilled and enthusiastic team:

- Assists with the training of Members and Staff of the Hearings Board;
- Contributes to the development of technical policies, operating procedures, and provides quality review service;

- Maintains an Information Resource Centre in the Head Office and the Regional Offices; and
- Provides computer support to the entire Board.
- The section is developing an integrated data logging and scheduling system, with local area network support that will provide comprehensive and up-to-date statistics and other management information throughout the Board from a single data base.

C. Communications

As an agency of the Ministry of Housing, the Hearings Board is able to rely on all auxiliary services in this area from the Ministry. The Board's Communications Co-ordinator:

- Acts as the contact point for enquiries from the news media, tenants and landlords, and the general public. Develops and implements an overall information program in collaboration with Regional Offices. This program consists of meetings with tenants, landlords and interested members of the public in different communities, and the distribution of brochures, booklets and video tapes.
- Conducts an outreach program to serve third language communities based largely in Metropolitan Toronto, Hamilton, and Ottawa regions. The program disseminates rent review information through contacts with local ethnocultural agencies, legal clinics, and ethnic media including multicultural television.

D. Budgeting Services

The Budget Co-ordinator:

- Formulates annual budget estimates, monitors expenditures, and prepares financial reports;

- Reviews with the Vice-Chairman and Chairman, the Board's priorities and commitments in support of the estimates and the multi-year planning process; and
- Prepares proposals and justifications for new initiatives.

E. Financial and Administrative Services

The Hearings Board is expected to adhere to Management Board Directives and Guidelines. It is therefore accountable for ensuring effective financial and administrative procedures.

This team assists to:

- Keep the Board's Members and Staff up to date on financial and administrative policies and procedures of the Ministry of Housing and the Management Board;
- Ensure that the Board's Offices are maintained and managed with suitable accommodation services, supplies, and equipment; and
- Process travel expense claims, accounts payable, accounts receivable; and approve payments to suppliers.

VII Board's Publications & Reference Material

The Rent Review Hearings Board published the following:

Pamphlets:

- *Appealing a Rent Review Decision – 20 questions and More*
- *A Hearing in Progress (Mock Hearing) – (Video)*
- *Parlons-en! (Video)*

This pamphlet is available in eight languages in addition to English and French. These languages are Italian, Chinese, Polish, Greek, Portuguese, Spanish, Hindi, and Vietnamese. It is available from the Board's Offices or through the multicultural agencies of Ontario. The Hearings Board initiated this brochure to help newcomers as well as other residents who need to be fully familiar with the process of appealing a rent review decision to the Board.

Information Sheets:

- *Appealing? Know the Facts... Be prepared*
- *Client's Checklist*
- *Notice of Appeal*
- *Request for a Panel of Three Members*
- *Pre-Hearing Conference*

Reference Material:

- *Summary of selected Orders and Reasons*
Vol. 1 Issues 1-4, February 1989 to December 1989
- *A Summary Guide to Residential Rent Regulation Act, 1986, and Statutory Powers Procedure Act.*
- *A Guide to Conduct of Hearing – Appealing a Rent Review Decision*
- *Preliminary Guide to Processing of Appeals*
- *Rent Review Hearings Board Procedures Manual*
- *Rent Review Hearings Board Guidelines*
- *Appealing a Rent Review Decision (Video Tape)*
 - *The Board in Motion*
 - *The Road to Appeal*

All of the Hearings Board's publications are available in English and French, and may be obtained by calling, writing, or visiting the Hearings Board Offices. Video tapes for group viewing may be borrowed from the Board's Head Office.

In addition the Board's Annual Reports for the years 1987-1988, 1988-1989, 1989-1990, as well as copies of the *Residential Rent Regulation Act, 1986*, and *Statutory Powers Procedure Act* are available at nominal costs from the Ontario Government Bookstores.

VIII Statistical Tables

Statistical Summary

Caseflow

	Fiscal Year 1989 - 1990	Fiscal Year 1988 - 1989
1. <i>Whole Building Review Appeals</i>		
a.) Appeals Received	1,219	906
b.) Rental Units Involved	34,271	19,140
c.) Appeals Heard	722	492
d.) Rental Units Involved	25,384	16,579
2. <i>Rent Rebate</i>		
a.) Appeals Received	649	604
b.) Rental Units Involved	649	656
c.) Appeals Heard	429	452
d.) Rental Units Involved	429	453
3. <i>Other Appeals</i>		
a.) Appeals Received*	243	*1,418
b.) Rental Units Involved	704	1,519
c.) Appeals Heard	971**	27
d.) Rental Units Involved	1,333	1,226
4. <i>Total Appeals</i>		
a.) Appeals Received	2,111	2,928
b.) Rental Units Involved	35,624	21,315
c.) Appeals Heard	2,122**	971
d.) Rental Units Involved	27,146	18,258
5. <i>Inquiries Received</i>	53,462	9,437
6. <i>Appeal Rate Calculation</i>		
a.) Administrative Reviews	11,439	13,283
b.) Appeals Application (To March 31st)	2,111	2,928
c.) Appeal Rate	18.45%	22.04%
7. <i>Orders Issued</i>	1,780	544
8. <i>Number of Pre-hearing Conferences</i>	423	104

*Of these 136 and 1,218 relate to suite hotels in fiscal years 1989/90 and 1988/89 respectively
 **Of these 908 related to suite hotels.

Time Line For Service

Average number of calendar days (median) from appeal received to hearing held:

1. Whole Building Review Appeals	*133
2. Rent Rebate Appeals	*122

Average number of calendar days (median) from appeal heard to issuance of an Order:

1. Whole Building Review Appeals	*87
2. Rent Rebate Appeals	*40

Rent Review Results

1. Average % increase ordered For Whole Building Review	11.64%
2. Average \$ Rent Rebate granted by Hearing Board	\$1,058.35

*Increase over 1988-89 due to greater number of appeals.

Section 74 Whole Building Review Results For The Fiscal Year Ended March 31, 1990

Regional Office	No. of Appeals Ordered*	No. of Units	Breakdown of Appeals			Result of Appeals		Average (Median) Days Elapsed	
			Board & Initial Level Rents Same	Initial Level Rents Increased	Initial Level Rent Decreased	Percentage Allowed at Initial Level	Percentage Allowed at Board Level	Filing to Hearing	Hearing to Order
CENTRAL	297	18,888	119	107	71	10.05	10.74	131	86
EASTERN	100**	2,236	32	58	10	15.74	19.11	124	112
SOUTHWESTERN	133	5,794	61	52	20	10.85	12.02	148	62
NORTHERN	43	1,177	8	27	8	7.13	11.38	108	91
PROVINCE	573	287,095	220	244	109	10.54	11.64	133	87

*excludes cases dismissed at both levels

**3 appeals involving large complexes (total 685 units) received rent increases averaging 23% for the Minister and 29% for the Board. Excluding these appeals, the average rent increase would have been 12.8% for the Minister and 15.1% for the Board

Section 95 Rent Rebate Appeal Results For The Fiscal Year Ended March 31, 1990

Regional Office	No. of Appeals Ordered*	No. of Appeals With No Change	Appeals With Rebate Increase		Appeals With Rebate Decrease		Average \$ Rebate for All Appeals		Average (Median) Days Elapsed	
			No. of Units	Average \$ Increase	No. of Units	Average \$ Decrease	Initial Level	Board Level	Filing to Hearing	Hearing to Order
CENTRAL	227	129	28	457.50	70	-656.04	1,226.15	1,080.28	117	47
EASTERN	50	25	5	727.94	20	-505.82	1,321.90	1,192.34	120	52
SOUTHWESTERN	105	67	8	832.69	30	-568.92	1,165.12	1,066.01	142	28
NORTHERN	34	17	5	216.25	12	-354.67	784.61	691.23	130	49
PROVINCE	416	238	46	525.93	132	-586.09	1,186.16	1,058.35	122	40

*excludes cases dismissed at both levels

Workload Appeal Statistics by Regional Office For The Fiscal Year Ended March 31, 1990

Regional Office	Outstanding Appeals at Beginning of Fiscal Year			Appeals Received			Appeals Heard			Withdrawals			Outstanding Appeals at End of Fiscal Year		
	Whole Building Review	Rent Rebate	Others	Whole Building Review	Rent Rebate	Others	Whole Building Review	Rent Rebate	Others	Whole Building Review	Rent Rebate	Others	Whole Building Review	Rent Rebate	Others
CENTRAL	300	122	1,069	717	327	180	399	258	705	86	52	270	532	139	274
EASTERN	95	39	305	156	60	6	142	38	260	23	8	1	86	53	50
SOUTHWESTERN	23	15	19	310	210	23	148	100	5	35	35	10	150	90	27
NORTHERN	19	11	0	36	52	34	33	33	1	9	8	1	13	22	32
PROVINCE	437	187	1,393	1,219	649	243	722	429	971	153	103	282	781	304	383

Public Inquiries For The Fiscal Year Ended March 31, 1990

Regional Office	Number Of Inquiries By Method				Number Of Inquiries By Source			Subject of Inquiry				
	Total Inquiries	Visit	Phone	Mail	Landlord	Tenant	Other	Status of Appeal	Appeal Process Under The Act*	Other Info. on The Act*	Other Rent Review Legislation	Other Inquiries
CENTRAL	45,168	1,239	43,752	177	13,146	27,051	4,971	11,462	13,166	11,972	162	8,441
EASTERN	2,960	398	2,364	198	494	1,677	789	736	628	459	264	1,034
SOUTHWESTERN	3,116	69	2,930	117	1,025	1,554	537	1,022	1,086	411	264	333
NORTHERN	2,218	340	1,856	22	616	870	732	420	529	201	513	697
PROVINCE	53,462	2,046	50,902	514	15,281	31,152	7,029	13,640	15,409	13,043	1,203	10,505

Distribution Of Whole Building Review Appeals Ordered By Type Of Building Section 74 of the Residential Rent Regulation Act, 1986 For The Fiscal Year Ended March 31, 1990

Regional Office	Single Family		2-6 Units		Apartment Over 6 Units		Row or Townhouse		Condominium Co-operative		Total	
	Appeals	Units	Appeals	Units	Appeals	Units	Appeals	Units	Appeals	Units	Appeals	Units
CENTRAL	14	14	26	117	195	18,695	1	1	61	61	297	18,888
EASTERN	5	5	20	66	56	2,146	0	0	19	19	100	2,236
SOUTHWESTERN	4	4	23	78	102	5,664	1	45	3	3	133	5,794
NORTHERN	5	5	8	24	30	1,148	0	0	0	0	43	1,177
PROVINCE	28	28	77	285	383	27,653	2	46	83	83	573	28,095

Statistical Workload Summary
For The Fiscal Year Ended March 31, 1990

APPLICATION	APPEALS RECEIVED		APPEALS HEARD		PRE-HEARING CONFERENCES	
	No.	%	No.	%	No.	%
CENTRAL						
Whole Building Review	717	58	399	29	85	52
Rent Rebate	327	27	258	19	7	4
Others	180	15	705	52	72	44
Central Totals	1,224	100	1,362	100	164	100
EASTERN						
Whole Building Review	156	70	142	32	5	2
Rent Rebate	60	27	38	9	3	1
Others	6	3	260	59	226	97
Eastern Totals	222	100	440	100	234	100
SOUTHWESTERN						
Whole Building Review	310	57	148	58	18	95
Rent Rebate	210	39	100	40	1	5
Others	23	4	5	2	0	0
Southwestern Totals	543	100	253	100	19	100
NORTHERN						
Whole Building Review	36	29	33	49	4	67
Rent Rebate	52	43	33	49	2	33
Others	34	28	1	2	0	0
Northern Totals	122	100	67	100	6	100
TOTALS						
Whole Building Review	1,219	58	722	34	112	26
Rent Rebate	649	31	429	20	13	3
Others	243	11	971	46	298	71
Province Totals	2,111	100	2,122	100	*423	100

*relates to 134 actual hearings

Résumé des statistiques sur la charge de travail

Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1990

CONFÉRENCES PRÉPARATOIRES À L'AUDIENCE	APPELS ENTENDUS	APPELS RECUS	DEMANDES
Nombre	Nombre	Nombre	Nombre
%	%	%	%

CENTRE

Révision pour tout l'immeuble	717	58	399	29	85
Remboursement d'excédent de loyer	327	27	258	19	7
Autres	180	15	705	52	72
Total	1 224	100	1 362	100	164

EST

Révision pour tout l'immeuble	156	70	142	32	5
Remboursement d'excédent de loyer	60	27	38	9	3
Autres	6	3	260	59	226
Total	222	100	440	100	234

SUD-OUEST

Révision pour tout l'immeuble	310	57	148	58	18
Remboursement d'excédent de loyer	210	39	100	40	1
Autres	23	4	5	2	0
Total	543	100	253	100	19

NORD

Révision pour tout l'immeuble	36	29	33	49	4
Remboursement d'excédent de loyer	52	43	33	49	2
Autres	34	28	1	2	0
Total	122	100	67	100	6

TOTAL

Révision pour tout l'immeuble	1 219	58	722	34	112
Remboursement d'excédent de loyer	649	31	429	20	13
Autres	243	11	971	46	298
Province	2 111	100	2 122	100	423*

* Dans le cadre de 134 audiences

Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1990

Appels non réglés au début de l'exercice financier	Appels recus	Appels entendus	Rejets/retraits	Appels non réglés à la fin de l'exercice
Rembourse- ment d'excédent pour tout l'immeuble	Révision ment d'excédent pour tout l'immeuble	Révision ment d'excédent pour tout l'immeuble	Révision ment d'excédent pour tout l'immeuble	Révision ment d'excédent pour tout l'immeuble
Bureau régional	Bureau régional	Bureau régional	Bureau régional	Bureau régional
300	122	327	258	274
95	39	60	38	53
23	15	210	100	90
19	0	52	33	22
437	187	649	429	383
PROVINCE	1 393	243	971	304
187	1 219	722	153	781
EST	1 069	180	705	139
300	717	399	86	274
95	156	142	23	86
23	310	148	35	150
19	0	34	9	13
11	11	33	8	1
437	187	649	429	383
PROVINCE	1 393	243	971	304
187	1 219	722	153	781
EST	1 069	180	705	139
300	717	399	86	274
95	156	142	23	86
23	310	148	35	150
19	0	34	9	13
11	11	33	8	1
437	187	649	429	383
PROVINCE	1 393	243	971	304
187	1 219	722	153	781
EST	1 069	180	705	139
300	717	399	86	274
95	156	142	23	86
23	310	148	35	150
19	0	34	9	13
11	11	33	8	1
437	187	649	429	383
PROVINCE	1 393	243	971	304
187	1 219	722	153	781
EST	1 069	180	705	139
300	717	399	86	274
95	156	142	23	86
23	310	148	35	150
19	0	34	9	13
11	11	33	8	1
437	187	649	429	383
PROVINCE	1 393	243	971	304
187	1 219	722	153	781
EST	1 069	180	705	139
300	717	399	86	274
95	156	142	23	86
23	310	148	35	150
19	0	34	9	13
11	11	33	8	1
437	187	649	429	383
PROVINCE	1 393	243	971	304
187	1 219	722	153	781
EST	1 069	180	705	139
300	717	399	86	274
95	156	142	23	86
23	310	148	35	150
19	0	34	9	13
11	11	33	8	1
437	187	649	429	383
PROVINCE	1 393	243	971	304
187	1 219	722	153	781
EST	1 069	180	705	139
300	717	399	86	274
95	156	142	23	86
23	310	148	35	150
19	0	34	9	13
11	11	33	8	1
437	187	649	429	383
PROVINCE	1 393	243	971	304
187	1 219	722	153	781
EST	1 069	180	705	139
300	717	399	86	274
95	156	142	23	86
23	310	148	35	150
19	0	34	9	13
11	11	33	8	1

Demandes de renseignements du public
Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1990

		Bureau régional		SUD-OUEST		CENTRE		PROVINCE	
		Nombre de demandes	En personne	2 960	3 116	2 960	45 168	2 960	53 462
		total	En	2 960	3 116	2 960	45 168	2 960	53 462
Nombre de demandes	par mode	2 960	3 116	2 960	3 116	2 960	45 168	2 960	53 462
	par source	2 960	3 116	2 960	3 116	2 960	45 168	2 960	53 462
	Objet de la demande	2 960	3 116	2 960	3 116	2 960	45 168	2 960	53 462
Nombre de demandes	par mode	2 960	3 116	2 960	3 116	2 960	45 168	2 960	53 462
	par source	2 960	3 116	2 960	3 116	2 960	45 168	2 960	53 462
	Objet de la demande	2 960	3 116	2 960	3 116	2 960	45 168	2 960	53 462

Répartition par type d'immuable des appels de révision pour tout l'immuable qui

ont fait l'objet d'un ordre

Article 74 de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation

Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1990

	Maisons familiales	2 à 6 logements	Plus de logements	Maisons en rangées	Copropriétés ou coopératives	Total
Bureau régional	Nombre d'appels	Nombre de logements	Nombre de logements	Nombre de logements	Nombre de logements	Nombre de logements
CENTRE	14	14	26	195	18 695	1
EST	5	5	20	56	2 146	0
SUD-OUEST	4	4	23	102	5 664	1
NORD	5	5	8	24	1 148	0
PROVINCE	28	28	77	285	383	27 653
						2
						46
						83
						83
						573
						28 095

Résultats de la révision pour tout l'immuable – article 74

Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1990

Bureau Régional	Nombre d'appels qui ont donné lieu à un ordre*	Nombre de logements de révision	Même loyer qu'à l'étape initiale de la révision	Loyer plus élevé par rapport à l'étape initiale de la révision	Loyer plus bas par rapport à l'étape initiale de la révision	Taux selon l'étape initiale de la révision	Taux établi par la Commission	Du dépôt de l'appel à l'audience	De l'audience à l'ordre
CENTRE	297	18 888	119	107	71	10,05	10,74	131	86
EST	100	2 236	32	58	10	15,74	19,11	124	112
SUD-OUEST	133	5 794	61	52	20	10,85	12,02	148	62
NORD	43	1 177	8	27	8	7,13	11,38	108	91
PROVINCE	573	287 095	220	244	109	10,54	11,64	133	87

* A l'exclusion des cas rejetés à l'appel.

Répartition des appels

Résultats des appels

Jours écoulés en moyenne

Résultats des appels – article 95

Pour l'exercice financier se terminant le 31 mars 1990

Bureau central	Nombre d'appels*	Nombre d'appels – excédent de loyer à rembourser	Nombre de logements	Augmentation moyenne (\$)	Nombre de logements	Réduction moyenne (\$)	Étape initiale	À l'issue de l'appel	Du dépôt de l'appel à l'audience	De l'audience à l'ordre
CENTRE	227	129	28	457,50	70	-656,04	1 226,15	1 080,28	117	47
EST	50	25	5	727,94	20	-505,82	1 321,90	1 192,34	120	52
SUD-OUEST	105	67	8	832,69	30	-568,92	1 165,12	1 066,01	142	28
NORD	34	17	5	216,25	12	-354,67	784,61	691,23	130	49
PROVINCE	416	238	46	525,93	132	-586,09	1 186,16	1 058,35	122	40

* A l'exclusion des cas rejetés à l'appel.

Montant moyen de l'excédent à rembourser pour tous les appels

Excédent réduit

Excédent augmenté

en moyenne

VIII Tableaux statistiques

Résumé statistique Nombre de cas

Exercice financier 1989-1990
Exercice financier 1988-1989

1. Révision pour tout l'immeuble
a.) appels reçus 906
b.) nombre de logements visés 19 140
c.) appels entendus 492
d.) nombre de logements visés 16 579

2. Remboursement d'excédent de loyer

a.) appels reçus 604
b.) nombre de logements visés 656
c.) appels entendus 452
d.) nombre de logements visés 453

3. Autres

a.) appels reçus 1 418
b.) nombre de logements visés 1 519
c.) appels entendus 27
d.) nombre de logements visés 1 226

4. Total des appels

a.) appels reçus 2 928
b.) nombre de logements visés 21 315
c.) appels entendus 971
d.) nombre de logements visés 18 258

5. Demandes de renseignements reçues

a.) appels reçus 11 439
b.) demandes d'appel (au 31 mars) 2 111
c.) taux d'appel 18,45 %
d.) nombre de logements visés 53 462

7. Ordres rendus

a.) appels reçus 1 780
b.) demandes d'appel (au 31 mars) 544
c.) taux d'appel 22,04 %
d.) nombre de logements visés 104

8. Nombre de conférences préparatoires à l'audience

423

Temps consacré à la prestation des services

Nombre moyen de jours écoulés entre la réception de l'appel et l'émission de l'ordre pour :
1. la révision pour tout l'immeuble
2. le remboursement d'excédent de loyer

*133
*122

Le nombre moyen de jours écoulés entre l'audition de l'appel et l'émission de l'ordre :
1. la révision pour tout l'immeuble
2. le remboursement d'excédent de loyer

*87
*40

Résultats de la révision des loyers

1. Augmentation moyenne en pourcentage ordonnée pour la révision pour tout l'immeuble
2. Moyenne de l'excédent de loyer perçu tel qu'établi par la Commission (\$)

11,64 %
1 058,35 \$

*En hausse par rapport à 1988-1989 en raison du plus grand nombre d'appels.

VII Publications et documents de référence de la Commission

La Commission de révision des loyers a publié les documents suivants :

Brochures :

- **Comment faire appel d'une décision de révision des loyers? Quelques réponses...**

En plus du français et de l'anglais, cette brochure est publiée en huit langues, à savoir l'italien, le chinois, le polonais, le grec, le portugais, l'espagnol, l'hindi et le vietnamien. On peut se la procurer dans les bureaux de la Commission ou par l'entremise d'organismes multiculturels de l'Ontario. La Commission a conçu cette brochure à l'intention des nouveaux Ontariens et des autres résidents qui doivent bien comprendre la procédure leur permettant d'interjeter appel des décisions de révision des loyers auprès de la Commission.

Bulletins :

- Vous faites appel? Renseignez-vous... Préparez-vous.
- Liste de contrôle
- Avis d'appel
- Demande pour un comité de trois membres
- Conférence préparatoire à l'audience

Documents de référence :

- Résumé des ordres et motifs, volume I, nos 1 à 4, février 1989 à décembre 1989
- Guide de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation et de la Loi sur l'exercice des compétences légales
- Guide pour la tenue des audiences - Commission de révision des loyers
- Guide préliminaire du traitement des appels

Il existe des versions française et anglaise de toutes les publications de la Commission. On peut se les procurer en téléphonant, en écriture ou en se rendant aux bureaux de la Commission. On peut aussi emprunter, auprès du bureau principal de la Commission, des exemplaires des bandes vidéo aux fins de leur projection devant des groupes. En outre, Publications Ontario vend les rapports annuels de la Commission des exercices 1987-1988, 1988-1989 et 1989-1990, ainsi que des exemplaires de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation et de la Loi sur l'exercice des compétences légales.

- Manuel des méthodes de la Commission de révision des loyers
- Directives de la Commission de révision des loyers
- Comment faire appel d'une décision de révision des loyers (bande vidéo)
- A Hearing in Progress (audience simulée) - (bande vidéo)
- Parlons-en! (bande vidéo)

renseignements sur la révision des loyers grâce aux liens qu'elle entretient avec des organismes ethnoculturels, des bureaux d'aide juridique et les médias, notamment la télévision multiculturelle, de ces communautés.

D. Services d'établissement du budget

Le coordonnateur du budget :

- dresse les prévisions budgétaires annuelles, surveille les dépenses et prépare les rapports financiers;
- examine, avec le vice-président et la présidente, les priorités et les engagements de la Commission en rapport avec les prévisions et le mécanisme de planification à long terme;
- rédige les propositions motivées des nouvelles mesures.

E. Services financiers et administratifs

La Commission est tenue d'observer les instructions et les directives du Conseil de gestion. Elle doit donc assurer l'efficacité de ses méthodes financières et administratives.

Cette équipe :

- tient les membres et le personnel de la Commission au courant des règles et des méthodes administratives et financières du ministère du Logement et du Conseil de gestion;
- s'assure que les bureaux de la Commission sont entretenus et gérés de façon adéquate et disposent de locaux, de services, de fournitures et de matériel appropriés;

- traite les notes de frais de déplacement, les comptes fournisseurs et les comptes clients de la Commission, en plus d'autoriser le règlement des factures des fournisseurs.

Bureau principal

Le bureau principal, situé à Toronto, sert sur-tout de lieu d'élaboration des orientations générales et joue un rôle de conseiller. Dans le cadre de la décentralisation des responsabilités du bureau principal, les quatre bureaux régionaux ont pris en charge, au cours du dernier exercice, l'établissement du calendrier des audiences. Les fonctions de conseiller et de soutien du bureau principal sont les suivantes :

A. Services juridiques

Une équipe juridique compétente et très expérimentée, détachée du Bureau du procureur général :

- fournit conseils et aide juridiques aux membres de la Commission au cours de leur formation et dans l'exercice de leurs fonctions d'arbitrage, en plus de soutenir la Commission dans l'élaboration de ses orientations générales et de ses directives en matière de procédure et quant aux questions de fond;

- examine les avant-projets d'ordre rédigés par les membres de la Commission afin de s'assurer qu'ils sont conformes à la loi et aux règlements, qu'ils tiennent compte des ordres précédents et pertinents de la Commission et qu'ils n'enfreignent ni les droits de la personne ni les dispositions de la *Charte canadienne des droits*;

- répond aux questions de nature juridique que le public lui pose au sujet des travaux de la Commission.

B. Services informatiques et de

consultation financière

- Une équipe enthousiaste et compétente : participe à la formation des membres et du personnel de la Commission;

C. Communications

- contribue à l'élaboration des orientations générales de nature technique et des méthodes de fonctionnement en plus de fournir des services d'examen de qualité; maintient un centre de documentation au bureau principal et dans les bureaux régionaux;
- fournit de l'aide dans le domaine informatique à toute la Commission;
- Cette section est en train d'élaborer un système intégré de consignation des données et de planification, qui repose sur des réseaux locaux et qui peut donc offrir des données exhaustives et à jour, ainsi que d'autres renseignements administratifs, à toute la Commission à partir d'une même base de données.

À titre d'organisme du ministère du Logement, la Commission peut compter sur tous les services de soutien que lui offre le ministère dans ce domaine. La coordonnatrice des communications de la Commission :

- agit comme agent de liaison lorsque les médias, les locataires, les locataires et le public en général soumettent des demandes de renseignements à la Commission. Elle élabore et met en oeuvre un programme d'information général en collaboration avec les bureaux régionaux. Ce programme comporte des rencontres avec les locataires, les locataires, et les membres intéressés du public de diverses collectivités, ainsi que la distribution de dépliants, de brochures et de bandes vidéo; met en oeuvre un programme d'intervention auprès des minorités linguistiques regroupées principalement dans les régions de la communauté urbaine de Toronto, de Hamilton et d'Ottawa. Ce programme lui permet de diffuser des

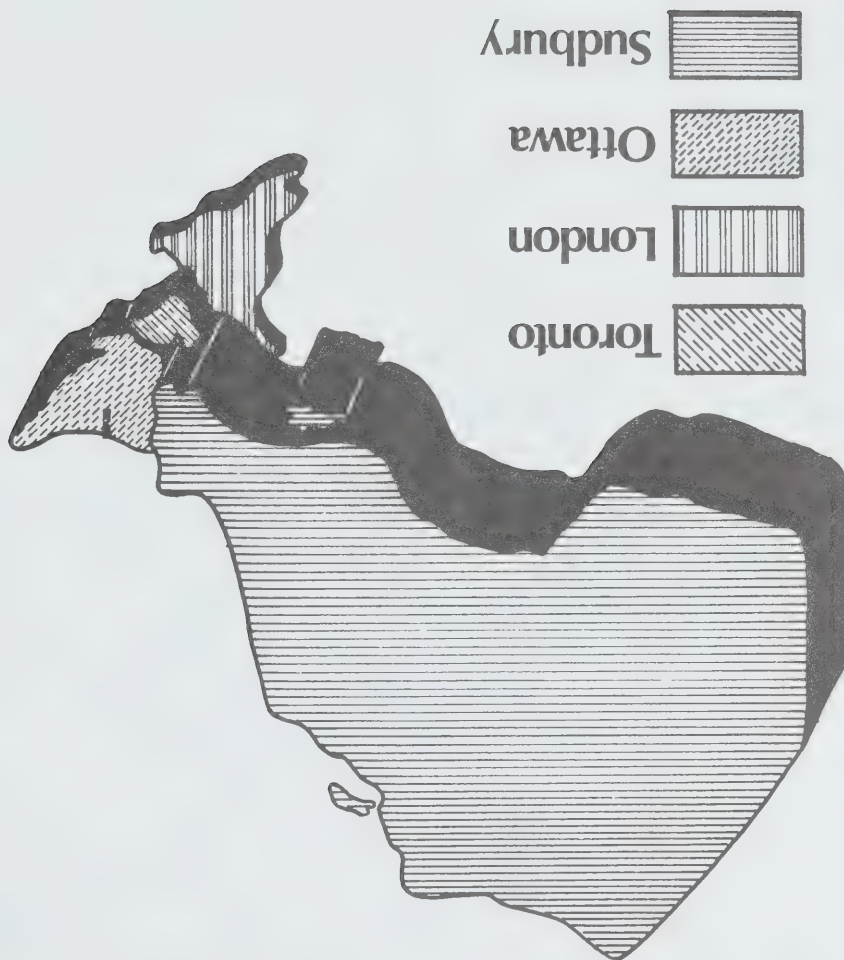
Fonctions de la Commission

Les audiences, au cours desquelles les membres de la Commission entendent et tranchent les appels, constituent la raison d'être de la Commission de révision des loyers. C'est ce service que la Commission vise à offrir de façon expéditive aux parties qui en appellent auprès d'elle des arrêtés du ministre en matière de révision des loyers.

Bien que les membres de la Commission soient aux premières lignes, puisque leur fonction est de tenir des audiences et de trancher les points en litige, ils doivent pouvoir compter sur l'aide de divers services de soutien. Les fonctionnaires employés en vertu de la *Loi sur la fonction publique* sont responsables de la prestation de ces services, dont les fonctions principales sont mentionnées ci-après.

Les quatre bureaux régionaux de la Commission sont situés à Sudbury, à London, à Toronto et à Ottawa. Les régions desservies par ces bureaux sont indiquées sur la carte ci-jointe. Chaque bureau régional compte un certain nombre de membres, dont un membre principal, en plus de personnes responsables de l'analyse et de l'administration, notamment le chef du bureau régional. Les parties peuvent examiner le dossier de leur appel avant l'audience, si elles le désirent, au bureau régional. En outre, les bureaux régionaux offrent au public des renseignements sur la procédure d'appel, le traitement des appels, les audiences, et la situation des appels interjetés auprès de la Commission de révision des loyers. Enfin, les bureaux régionaux tiennent à intervalles réguliers des séances publiques d'information destinées aux locataires et aux locataires.

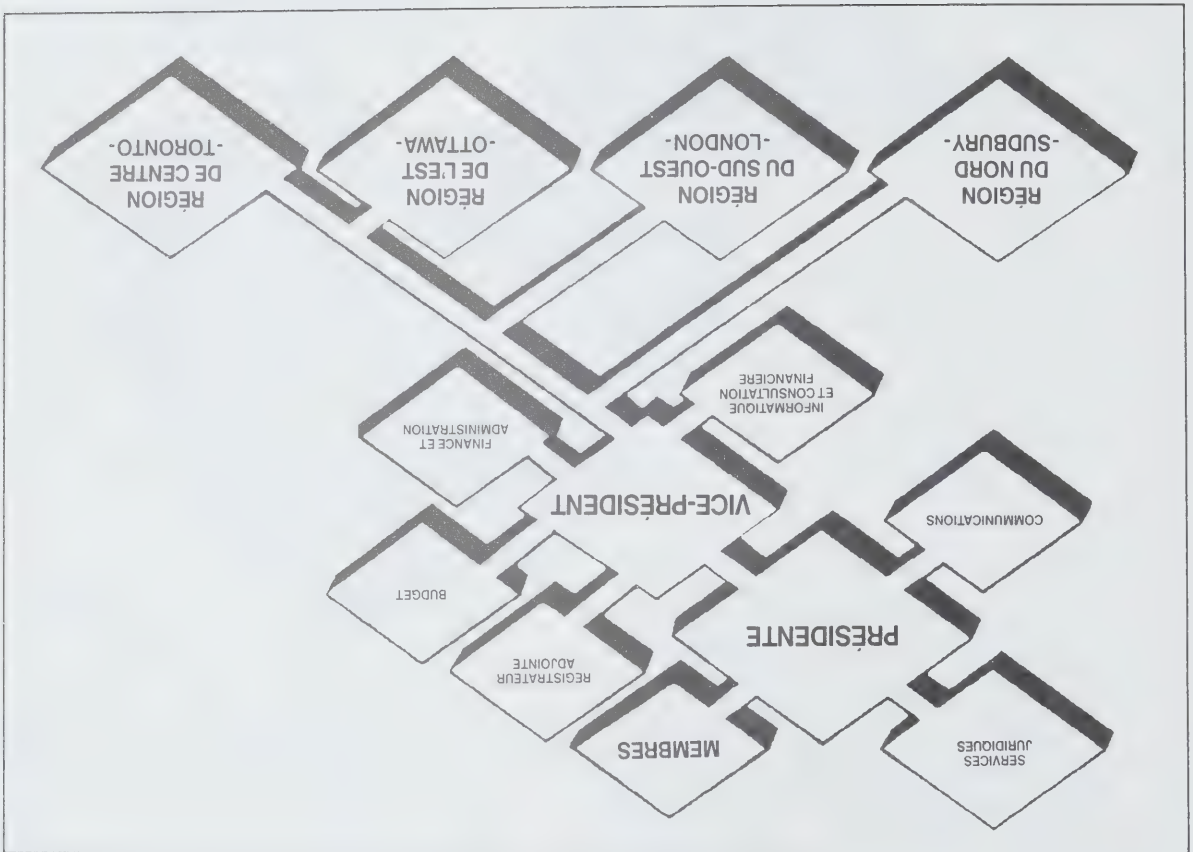
Bureaux régionaux : Sudbury, London, Ottawa, Toronto



VI Services régionaux et fonctions

consultatives de la Commission

Une des priorités de la Commission a été de rendre ses services plus accessibles aux locataires, aux locataires et aux autres personnes intéressées qui vivent ailleurs qu'à Sudbury, London, Toronto et Ottawa, où se trouvent les bureaux régionaux de la Commission. Par conséquent, la Commission a confié un grand nombre de ses responsabilités et fonctions à ses bureaux régionaux, tandis que le bureau principal continue de servir principalement de lieu de consultation. Le diagramme suivant montre, en résumé, les rapports fonctionnels qui existent entre le bureau principal et les bureaux régionaux.



Notice biographique de la présidente

Présidente et chef de la direction de la Commission de révision des loyers depuis mars 1987. Cette commission est l'instance d'appel prévue dans la loi ontarienne sur la révision des loyers. Mme Ray a consacré la plus grande partie de sa carrière à l'administration de politiques nationales fondées sur diverses lois.

Faits saillants :

DIRECTRICE GÉNÉRALE

Ministère du Travail du Canada

Bureau de la main-d'œuvre féminine (1979-1984)

- Mme Ray a proposé et mis en oeuvre diverses modifications apportées au droit fédéral du travail, qui ont eu pour résultat l'amélioration des congés de maternité, de paternité et d'adoption, ainsi que la mise en oeuvre plus stricte de règles prévoyant une rémunération égale pour un travail de valeur égale.
- Mme Ray a proposé et encadré une enquête à l'échelle nationale sur le travail à temps partiel, qui a entraîné la modification sous plusieurs rapports de la politique établie.
- Mme Ray a proposé la tenue de la première conférence nationale canadienne sur la technologie et le milieu de travail, dont elle a été coprésidente.
- Mme Ray a proposé la mise sur pied du groupe de travail de Travail Canada sur la micro-électronique et l'emploi, dont elle fut membre. Le rapport de ce groupe de travail, intitulé **La micro-électronique au service de la collectivité**, a entraîné la modification de diverses lois et politiques au Canada et à l'étranger.

SECRÉTAIRE

Commission de l'unité nationale Répín-Robarts (1977-1979)

- Mme Ray a mis sur pied et dirigé cette enquête d'envergure nationale sur le partage constitutionnel des pouvoirs. Les recommandations du rapport de cette commission qui s'intitule « **Se retrouver** » continuent d'avoir un effet profond sur le débat constitutionnel au Canada.

ADJOINTE PRINCIPALE ET CONSEILLÈRE EN POLITIQUES AUPRÈS DU PREMIER COMMISSAIRE

Commissariat aux langues officielles (1971-1977)

- Mme Ray a suivi et évalué l'application de la Loi de 1969 sur les langues officielles du Canada.

Mme Ratna Ray est bilingue. Titulaire d'un doctorat de l'Université d'Ottawa, elle est à l'origine de nombreuses améliorations apportées à la législation et à la politique du travail grâce à sa participation au Bureau international du travail et à l'Organisation pour la coopération et le développement économiques.

PHILOMEN WRIGHT, membre

M^{me} Wright était directrice des services bancaires aux particuliers de la Banque Toronto-Dominion. Elle est titulaire d'un diplôme en études administratives de l'Université York et d'un baccalauréat de l'Université des Antilles. M^{me} Wright fut aussi directrice administrative du comité sur les relations entre les races et les ethnies de la ville de North York. Lauréate de nombreux prix en reconnaissance de son action communautaire, M^{me} Wright fut aussi membre du Conseil des affaires collégiales-collèges d'arts appliqués et de technologie.

taires. Elle a participé au lancement de plusieurs coopératives de logement et fut vice-présidente de Cityhome. Elle a participé à de nombreux groupes communautaires intervenant dans les domaines de l'environnement, de la santé, du patrimoine historique et des arts. Ancienne journaliste, M^{me} Thomas est titulaire d'un diplôme en philosophie de l'Université de Toronto.

MARY ELLEN (RUSTY) TOROBIN,**membre**

La carrière de M^{me} Torobin lui a permis de joindre une expérience dans l'élaboration de la politique à la pratique directe dans des domaines tels que le logement et les questions intéressant les personnes âgées. Elle a agi à titre de conseillère auprès de divers services des administrations fédérale, provinciale, régionale et municipale, d'hôpitaux et d'organismes bénévoles et autres. Elle est titulaire d'un diplôme en psychologie du collège St. Patrick's, de l'Université d'Ottawa et de l'Université Carleton. Elle a aussi étudié l'économie à l'Université de Toronto et le travail social à l'Université Carleton.

MARGARET J. WEIR, membre

M^{me} Weir fait profiter la Commission de son expérience dans l'immobilier et de sa grande participation à la vie de sa collectivité. M^{me} Weir est titulaire d'un baccalauréat en anglais et en philosophie de l'Université Western Ontario.

travaillait à la Commission de location résidentielle. Membre du conseil des commissaires de cette commission depuis 1979, M. Pollock y occupait aussi le poste de commissaire aux appels principal. Auparavant, il avait consacré un certain nombre d'années au programme créé en vertu de la Loi de 1981 sur la révision des loyers des locaux d'habitation. M. Pollock a été président d'une société de génie et directeur général du service de l'électronique de la Compagnie Générale Électrique du Canada. Il est titulaire d'un baccalauréat en administration des affaires.

BERNICE RADE, membre

M^{me} Rade était auparavant au service de la Commission de révision de l'évaluation foncière. Elle a occupé la charge de sous-préfet au sein du conseil du canton de Sarnia et au sein du conseil du comté de Lambdon pendant six ans. Elle déménagea ensuite à Sarnia, dont elle fut conseillère municipale pendant six ans. Elle entra ensuite au service de la Commission de révision de l'évaluation foncière. En outre, M^{me} Rade a participé à la gestion de quatre entreprises familiales de 1953 à 1978. Enfin, elle connaît bien le secteur de l'immobilier et elle parle le polonais.

F. DONALD ROSEBRUGH, membre

M. Rosebrugh est un ancien président de la société Allied Machinery and Supply Ltd. et de la société Dover Corporation (Canada) Ltd. Il a une solide expérience de la vente, du marketing et de la gestion. De plus, M. Rosebrugh fut président et administrateur de divers organismes et sociétés. Il a fait des études de génie à l'Université de Toronto.

E.A. SEABORN, membre

M. Seaborn est un ancien membre de la Commission des affaires municipales de l'Ontario,

dont il a fait partie pendant douze ans. Il fut également membre à temps partiel du Tribunal d'appel des accidents du travail. M. Seaborn vient du secteur de la publicité et des relations publiques : il a passé vingt ans au service de l'agence de publicité Vickers and Benson.

DENIS SEXTON, membre

Avant d'être nommé membre de la Commission, M. Sexton était secrétaire-trésorier du Syndicat international des travailleurs unis de l'alimentation et du commerce. En plus d'avoir été représentant syndical au sein du conseil d'administration de la fiducie de trois caisses de retraite, il occupa des postes de direction au sein de plusieurs autres syndicats. M. Sexton a reçu un diplôme du collège St. Mary's de Dublin, en Irlande.

NINA G. STANWICK, membre

M^{me} Stanwick était auparavant à la Commission de location résidentielle. Diplômée de l'école de droit de Osgoode Hall en 1980, elle travaillait au sein de cette commission depuis le 1^{er} janvier 1984. M^{me} Stanwick a aussi enseigné les mathématiques au niveau secondaire.

GLENN R. TAIT, membre

M. Tait a occupé les fonctions de commissaire aux appels auprès de la Commission de location résidentielle pendant douze ans et de chef de bureau régional auprès de la Commission pendant deux ans. Il est titulaire d'un diplôme en administration des affaires du collège Northern d'arts appliqués et de technologie de Kirklund Lake, en Ontario.

DOROTHY THOMAS, membre

Ancienne conseillère municipale de la ville de Toronto, M^{me} Thomas s'intéresse depuis longtemps aux questions touchant les loca-

ces publiques, des conseils financiers et des le poste d'agente d'éducation auprès du Conseil des normes de location résidentielle de l'Ontario. M^{me} McMillan est bilingue et est titulaire d'un baccalauréat avec spécialisation en économie et en gestion.

PAUL MILBOURN, membre

M. Milbourn était commissaire à temps partiel à la Commission de location résidentielle depuis juillet 1986. Ancien conseiller juridique de la Société Radio-Canada, M. Milbourn fut aussi analyste de recherche et directeur de programmes à l'Institute of Urban Affairs and Research de l'Université Howard, de Washington (D.C.). Il est titulaire d'une maîtrise en droit de l'Université de Pennsylvanie et d'un baccalauréat en droit de l'Université McGill. Il détient aussi une maîtrise en économie de l'Université Howard.

NICHOLAS L. MYRRHOD, membre

M. Myrhorod a passé plus de dix ans au sein de la Commission de location résidentielle à titre d'agent de révision des loyers, de commissaire, de commissaire aux appels et de commissaire aux appels principal. Il a travaillé dans les domaines de l'hôtellerie, des ventes et de l'immobilier. En plus de l'anglais, il parle allemand, le russe, l'ukrainien et le polonais.

SUNNY NG, membre

M. Ng a acquis son expérience dans le secteur privé, dans les domaines de l'immobilier et des finances. M. Ng est titulaire d'un baccalauréat en études administratives de l'Université York, il a aussi travaillé en informatique, dans le bâtiment et en gestion.

DOUGLAS NIBLOCK, membre

M. Niblock participe au programme de révi-

sion des loyers de l'Ontario depuis 1976. En plus de son expérience en arbitrage auprès de la Commission de location résidentielle, M. Niblock a une solide expérience en finances et est également comptable agréé.

RONALD OSWALD, membre

M. Oswald a fait carrière dans les secteurs de la politique et du développement agricoles, auxquels il a apporté une grande contribution. Ancien président de la Canadian Cattlemen's Association, il fut également conseiller du can-ton d'Elderslie et membre du conseil d'administration de l'hôpital du district de Chesley.

DAVID OWEN, membre

Ancien président et conseiller scolaire du Conseil de l'éducation de Scarborough, M. Owen est aussi membre du Conseil de santé de Scarborough et du Conseil de l'éducation de la communauté urbaine de Toronto. M. Owen a toujours été un chef de file dans sa collectivité; à ce titre, il a reçu divers prix et a lancé de nombreux programmes communautaires.

STYLIG. PAPPAS, membre

M. Pappas a une vaste expérience du secteur privé, notamment de l'immobilier. Il a aussi joué un grand rôle au sein d'organismes communautaires, particulièrement dans la communauté grecque de Toronto.

DONALD PATERSON, membre

M. Paterson fut député d'Essex-Sud à l'Assemblée législative de l'Ontario de 1963 à 1975. Il fut aussi directeur général de son entreprise familiale et membre du conseil consultatif sur les prêts d'une grande société de fiduciaire.

E. JACK POLLOCK, membre

Avant d'entrer à la Commission, M. Pollock

sion de radio multiculturelle très suivie

en Ontario.

Titulaire d'une maîtrise avec spécialisation en mathématiques, M^{me} Ghosh parle l'hindi, le bengali et le punjabi. Elle est aussi une artiste talentueuse : ses oeuvres ont fait l'objet d'expositions à Toronto, à New York et au Grand

Palais, à Paris.

NAOMI A. GOLDIE, membre

M^{me} Goldie a fait office de chef de cabinet auprès de plusieurs ministres de l'Ontario et, depuis juin 1985, de commissaire à la Commission de location résidentielle. Elle a fréquenté le Collège des Beaux-arts de l'Ontario, à Toronto.

ROSALYN HAZELLE-SPENCER, membre

Ancienne membre à temps partiel du Conseil de révision ontarien des dossiers psychiatriques, M^{me} Hazelle-Spencer a servi diverses minorités sur le plan de l'aide juridique et de l'éducation tant dans le contexte de la révision des loyers qu'en développement communautaire. M^{me} Hazelle-Spencer est titulaire d'un baccalauréat en sociologie de l'Université York.

JOE HAZLEWOOD, membre

M. Hazlewood était auparavant membre du personnel de la Direction des services de révision des loyers. Il fut directeur intérimaire et le seul administrateur de la révision des loyers du bureau de East York. M. Hazlewood travaillait dans le secteur de la révision des loyers depuis 1976, année où il est entré au service de l'ancien programme de révision des loyers à titre d'administrateur.

MUMTAZ JIWAN, membre

M^{me} Jiwani était auparavant au service du cabinet d'avocats Stikeman, Elliot, après avoir tra-

vaille au sein du cabinet Blake, Cassels and Graydon. M^{me} Jiwani est titulaire d'un baccalauréat spécialisé en sciences politiques et en économie du collège Western, d'Oxford (Ohio).

LINDA KAMERMAN, membre

M^{me} Kamerman était, depuis juillet 1986, commissaire à temps partiel à la Commission de location résidentielle. Elle fut aussi, entre autres, directrice de la production aux Éditions Richard DeBoo. M^{me} Kamerman est titulaire d'un baccalauréat en arts et d'un baccalauréat en droit de l'Université de Calgary; elle parle l'anglais, le français, le tchèque et l'allemand.

MAUREEN D. LACROIX, membre

M^{me} Lacroix intervient depuis longtemps dans le secteur de la politique sociale en oeuvrant au sein de nombreux organismes communautaires. Elle est titulaire d'un baccalauréat en philosophie et en études religieuses et d'un diplôme en soins infirmiers. M^{me} Lacroix parle l'anglais et le français.

JOE-ANDRÉ MARLEAU, membre

M. Marleau fait profiter la Commission de ses connaissances et de son expérience en immobilier. Il a suivi un cours en commerce du collège Bourget, de Rigaud (Québec). M. Marleau est Franco-Ontarien et bilingue.

DONNA MCGAVIN, membre

L'expérience professionnelle de M^{me} McGavin se situe dans l'immobilier et dans le marketing. Bénévoles très dévouées, elle a fait des études supérieures à Vancouver, à Washington, à Oslo, à Tel Aviv et à Québec.

KATHLEEN MCMILLAN, membre

M^{me} McMillan a travaillé dans les secteurs de l'analyse et de la rédaction de lois, des audien-

au sein de sa collectivité, M. Boire s'est particulièrement intéressé au mouvement d'habitation coopérative pendant cinq ans. Il parle l'anglais et le français.

MARIJANA BRALA, membre

Ancienne administratrice de la révision des loyers, M^{me} Brala est aussi avocate et a pratiqué le droit civil, administratif, immobilier, commercial et des sociétés. M^{me} Brala est titulaire d'un baccalauréat en droit de Osgoode Hall et d'un baccalauréat en psychologie de l'Université de Toronto. Elle parle couramment le croate et connaît bien plusieurs autres langues slaves.

PARDUMAN R. CHADHA, vice-président

Avant d'être nommé à la Commission de révision des loyers, M. Chadha était au service de la Commission de location résidentielle, au sein de laquelle il a occupé les postes d'analyse principal des coûts, de superviseur principal responsable du groupe de soutien technique, de chef des services techniques et, enfin, de chef des finances et de la planification. Il avait auparavant occupé les postes de chef adjoint des finances, d'agent en chef du budget, de contrôleur et de sous-directeur (finances) au sein de divers organismes du secteur public.

M. Chadha est titulaire d'un baccalauréat en commerce, d'une maîtrise en commerce et d'une maîtrise en administration de l'Université Western Ontario, ainsi que d'un titre officiel en comptabilité (C.M.A.).

LORRAINE FAOUAZ, membre

Ancienne membre à temps partiel de la Commission de révision de l'aide sociale, M^{me} Faouaz est titulaire d'un diplôme en administration des affaires et est étudiante à temps partiel en économie. Elle parle l'anglais et le français, ainsi que l'arabe et l'italien.

ANDREW FENUS, membre

L'expérience dont M. Fenus fait profiter la Commission touche aux affaires législatives, à l'analyse des politiques et à la gestion financière. Diplômé des Universités Queens et McGill et titulaire d'une maîtrise en administration publique, M. Fenus a de solides antécédents en élaboration des politiques et en administration des programmes à l'échelon fédéral. M. Fenus a aussi fait office de coordinateur à la recherche d'un groupe de travail sur l'emploi dans la fonction publique (le comité D'Avignon). En outre, M. Fenus est expert-conseil en finances et assureur-vie agréé (AVA).

DIAN FORSEY, membre

Au cours de sa carrière, M^{me} Forsey a acquis de l'expérience en administration des affaires, en analyse des politiques, en planification, en organisation et en communication. Elle a participé à l'administration de plusieurs programmes fédéraux. Titulaire d'un baccalauréat de l'Université Memorial, elle a aussi étudié l'administration des affaires au Collège John Abbot de Montréal.

MIRIAM FREILICH, membre

Avant de devenir membre de la Commission, M^{me} Freilich était responsable des approvisionnementnements de la société Work Wear Corporation of Canada Limited. Elle a également fait office de coordonnatrice adjointe au directeur des régions du prestigieux Weizman Institute of Science.

SUPARNA GHOSH, membre

M^{me} Ghosh était auparavant au service d'une importante société internationale de réassurance, où elle s'occupait de litiges et de différérends. M^{me} Ghosh a aussi travaillé à titre de présentatrice et de scripteure pour une émis-

V Notices biographiques des membres et de la présidente

Le 31 mars 1990, la Commission comptait quarante (40) membres, y compris la présidente et le vice-président, au service du public. Ces membres nommés par décret proviennent de diverses communautés. Ils possèdent donc un grand éventail de compétences qui se complètent et qui leur permettent de représenter la population hétérogène de l'Ontario. Les membres de la Commission ont des antécédents fort variés, qu'il s'agisse des affaires, du droit, d'autres commissions et conseils, de l'immobilier, de la comptabilité, de l'enseignement, du journalisme, de la politique municipale et provinciale, de l'élaboration de la politique sociale, de l'assurance, de l'aide juridique ou de l'analyse des politiques publiques. Ils permettent donc à la Commission d'aborder la résolution des problèmes d'un point de vue multidisciplinaire et de tirer parti de l'expérience enrichissante des programmes précédents de révision des loyers.

ROBERT BÉLANGER, membre

M. Bélangier a occupé un certain nombre de postes au sein de l'Administration fédérale. Au cours de sa carrière, il a été membre d'organismes communautaires à l'échelon local, provincial et national. Plus particulièrement, M. Bélangier est connu pour sa contribution de longue date au Conseil de l'éducation d'Ottawa à titre de dirigeant. Il est titulaire d'un baccalauréat en droit international et constitutionnel canadien de l'Université d'Ottawa, et il est bilingue.

VICTOR WILLIAM (BILL) BELFONTAINE, membre

M. Belfontaine a passé dix-neuf ans sur la scène politique municipale à titre de conseiller municipal et de contrôleur du conseil municipal de Scarborough et de conseiller municipal de la communauté urbaine de Toronto. En outre, la Commission peut profiter de sa grande expérience du marketing, de l'administration et de la consultation. Ancien pilote des Forces aériennes canadiennes, M. Belfontaine est publicitaire agée. M. Belfontaine a aussi participé à des programmes d'action sociale, à des conseils de

ROBERT S. BENTLEY, membre

bénévoles et à des efforts de promotion des arts et de la culture.

Avant d'être nommé à la Commission de révision des loyers, M. Bentley était membre de la Commission de location résidentielle, où il a fait office d'agent de révision des loyers, de commissaire de première instance et de commissaire aux appels. Ancien maire de Barrie, M. Bentley a une grande expérience à titre d'expert-conseil en finances, en assurance et en affaires. En plus d'avoir poursuivi des études supérieures, M. Bentley est membre de la Society of Professionals in Dispute Resolution of North America et de l'Institut d'assurance du Canada. M. Bentley est membre de la Commission depuis six ans.

ROGER E. BOIRE, membre

La carrière de M. Boire s'est déroulée au sein du service des ventes et du marketing de plusieurs sociétés. Gestionnaire expérimenté, il est titulaire d'un baccalauréat en commerce de l'Université Sir George Williams (maintenant l'Université Concordia) avec spécialisation en comptabilité. En plus d'être très présent

IV Budget et dépenses

Le budget approuvé de la Commission de révision des loyers pour l'exercice allant du 1^{er} avril 1989 au 31 mars 1990 s'élevait à 13,9 millions de dollars. Le tableau suivant donne la ventilation par grandes catégories comptables des prévisions et des dépenses réelles vérifiées :

Dépenses		1989 - 1990	1989 - 1990	1988 - 1989
Prévisions	Dépenses réelles		Dépenses réelles	
Traitements et salaires	7 521 700 \$	5 412 256 \$	3 788 061 \$	
Avantages sociaux	1 002 700 \$	649 289 \$	457 066 \$	
Transports et communications	1 129 800 \$	717 063 \$	553 136 \$	
Services	3 005 300 \$	2 310 539 \$	2 638 923 \$	
Fournitures et matériel	1 280 000 \$	695 108 \$	954 874 \$	
Total	13 939 500 \$	9 784 255 \$	8 392 060 \$	

Les dépenses réelles de l'exercice, qui se sont élevées à 9,8 millions de dollars, sont supérieures de 17 % à celles de l'exercice précédent, mais inférieures de 30 % aux dépenses prévues. La Commission explique cette hausse des dépenses par l'augmentation importante, par rapport à l'exercice précédent, du nombre des appels entendus et des demandes de renseignements reçues. La Commission continue de suivre de près sa charge de travail en s'efforçant de garder à un niveau minimum les nominations en son sein et au sein de son personnel.

Demandes de renseignements du public

En tout, la Commission a reçu 53 462 demandes de renseignements au cours de l'exercice, et ce, principalement par téléphone (95 % de toutes les demandes). Deux fois plus de locataires que de locateurs ont communiqué avec la Commission pour se renseigner sur divers sujets tels que la procédure d'appel prévue par la *loi*, diverses dispositions de la loi sur la révision des loyers et la situation de leur appel. Le nombre de demandes reçues au cours de l'exercice a connu une hausse marquée par rapport à l'exercice précédent.

Hôtels-résidences

Article 13

L'article 13 décide de l'application de la loi.

La Commission a réglé un grand nombre d'appels touchant à l'exemption des hôtels-résidences en vertu du paragraphe (2) de l'article 4 et du paragraphe (3) de l'article 13 de la *loi*, appels qu'elle avait accueillis au cours de l'exercice précédent et reportés au dernier exercice. La Commission a entendu 908 appels (649 appels dans la région du Centre et 256 appels dans la région de l'Est). Le 31 mars 1990, le rôle de la Commission contenait encore 199 appels.

Audiences tenues dans les collectivités

Dans près de la moitié des cas, les membres de la Commission se sont déplacés dans diverses collectivités pour y entendre des appels. Le pourcentage des audiences tenues à l'extérieur des bureaux régionaux était de 82 % dans la région du Sud-Ouest (London), de 71 % dans la région du Nord (Sudbury), de 61 % dans la région de l'Est (Ottawa) et de 20 % dans la région du Centre (Toronto). Dans la région du Centre, la plus grande partie des audiences devait se tenir sur le territoire de la communauté urbaine de Toronto.

III Sommaire du rôle

La Commission a reçu en tout 2 III appels au cours de son troisième exercice. Les causes entendues par la Commission entrent dans deux grandes catégories, à savoir les révisions pour tout un immeuble (article 74) et les remboursements d'excédent de loyer (article 95). La présente section donne une vue d'ensemble de ces deux grandes catégories, ainsi que des causes ayant trait aux hôtels-résidences (article 13); on y trouve aussi une brève description des endroits où la Commission a tenu ses audiences et du nombre de demandes de renseignements qu'elle a reçues de la population.

Révision pour tout un immeuble Article 74

En vertu de la loi, un locateur peut présenter une demande de révision pour tout un immeuble visant à obtenir une augmentation de loyer supérieure au taux annuel fixé par le ministre du Logement. Ce taux était de 5,2 % en 1987, de 4,7 % en 1988 et de 4,6 % en 1989 et 1990.

La Commission a reçu 1 219 appels visant une révision pour tout un immeuble; ces appels touchaient 34 221 logements locaux. La Commission a tenu des audiences dans le cas de 722 demandes de révision, qui touchaient 25 384 logements locaux; par ailleurs, l'un des appelants a retiré 140 appels touchant 787 logements locaux avant la tenue de l'audience. La Commission a rendu une décision dans 573 appels touchant 28 095 logements locaux. Le taux d'augmentation permis par la Commission s'est élevé en moyenne à 11,64 % tandis que l'augmentation fixée à l'étape initiale par le ministre était de 10,54 %. Les décisions rendues par la Commission dans ces 573 appels se répartissent ainsi : dans 220 cas, elle a confirmé l'arrêté du ministre; dans 244 dossiers, elle a octroyé des augmentations de loyer supérieures aux augmentations permises à l'étape initiale; dans 109 appels, enfin, elle a fixé des augmentations inférieures à celles de l'étape initiale.

Remboursement d'excédent de loyer Article 95

Les dispositions de la loi concernant le remboursement d'un excédent de loyer interdisent le versement d'augmentations illégales de loyer et prévoient la fixation du loyer maximal qui peut être légalement demandé.

Des locataires ont interjeté, au total, 649 appels ayant pour objet le remboursement d'un excédent de loyer auprès de la Commission durant l'exercice. La Commission a tenu des audiences dans 429 cas et a rendu un ordre de remboursement dans 416 cas. Ces 416 cas se répartissent ainsi : dans 238 cas, la Commission a confirmé l'arrêté du ministre; dans 46 dossiers, elle a accordé des remboursements de loyer supérieurs aux remboursements octroyés à l'étape initiale; dans 132 appels, enfin, elle a fixé des remboursements inférieurs à ceux de l'étape initiale. Les appelants concernés ont retiré 103 appels avant la tenue de l'audience au cours de l'exercice. Le montant moyen des remboursements fixés sur ordre de la Commission s'élevait à 1 058,35 \$, alors que le remboursement moyen fixé à l'étape initiale était de 1 186,16 \$.

exige que la Commission examine s'il y a eu ou non une supervision. La Commission a interprété le terme « supervision » de façon à y inclure un élément de gestion, qu'il est possible de distinguer d'une évaluation des normes d'entretien à titre d'élément de ce qui fait la qualité de la gestion. La Commission s'est abstenue de toute conclusion générale sur la qualité de la gestion, évaluant plutôt la qualité de la supervision.

Exemptions

L'EXEMPTION VISÉE À L'ALINÉA 4 (1) e) S'APPLIQUE SI LE LOCATEUR FOURNIT DES SOINS

Affaire des appartements 105 et 106, 11873, chemin Tecumseh, à Tecumseh

Appel n° SW-0408-89

Le 5 mars 1990

Deux appartements de l'ensemble d'habitation ont été loués à l'association pour les déficients mentaux du comté d'Essex. Dans une demande de révision pour tout l'immobilier, le locateur a fait admettre sa position, à savoir que les deux appartements tombaient sous le coup de l'exemption prévue à l'alinéa 4 (1) e) à titre de logements occupés à des fins thérapeutiques ou pour y recevoir des soins. En appel, la Commission a estimé que, pour qu'il y ait exemption, les « soins » doivent être fournis et doivent être dispensés dans des lieux qui sont comme un établissement ou qui peuvent autrement être raisonnablement désignés comme des lieux où l'on peut obtenir des soins, et que ce soit une condition de la location.

EXEMPTION DE LOCAUX D'HABITATION APPARTENANT À UN CONSEIL DE L'ÉDUCATION EN VERTU DE L'ALINÉA 4 (3) c) DE LA LOI

Affaire du 301, rue Ontario, à Schreiber

Appel n° N-2232-88

Le 6 mars 1990

Le locateur, le Conseil de l'éducation de Lake Superior, a cherché à faire exempter de l'application de la loi des locaux d'habitation consistant en 33 résidences unifamiliales et 3 ensembles d'appartements. Le conseil de l'éducation offrait ces locaux d'habitation subventionnés comme moyen d'attirer des enseignants dans le Nord de l'Ontario. Les occupants de ces locaux d'habitation étaient des enseignants et d'autres employés au service du Conseil de l'éducation.

S'appuyant sur la cause **A.-G. (Ontario) and Tufford Rest Home** (1981, 30 L.R. (2d) 636 (Cour de comté), la Commission a estimé que le conseil de l'éducation était un établissement d'enseignement » fournissant un logement à des étudiants ou à des membres de son personnel. Les locaux d'habitation en cause ont donc été exemptés en vertu de l'alinéa 4 (3) c).

le modèle des premières maisons de ville victoriennes de Londres. Le locateur a acheté l'ensemble d'habitation en 1977 avec l'intention de le démolir et de construire à sa place un nouvel ensemble polyvalent. Toutefois, par suite des pressions exercées par divers groupes de protection du patrimoine, le locateur a décidé de restaurer l'ensemble d'habitation. Le bien-fonds a été, par la suite, désigné « lieu historique » et le locateur a entrepris d'importants travaux de restauration et de rénovation de juin 1984 à février 1988. Le ministre n'a pas reconnu le projet comme une seule dépense d'immobilisations, mais l'a au contraire fractionné en plusieurs éléments. Résultat : les éléments réalisés en dehors de l'année de la dépense d'immobilisations n'ont pas été reconnus.

La Commission a estimé que le projet de restauration et de rénovation historique consistait une seule dépense d'immobilisations qui a été terminée pour l'essentiel en février 1988. En conséquence, le coût direct total du projet a été amorti sur une durée de vingt ans.

PAS DE MONTANT RECONNU POUR LA GESTION ET L'ADMINISTRATION SI LE LOCATEUR EMPLOIE UN CHEF DE CHANTIER

Affaire du 1836, rue Queen est, à Toronto

Appel n° C-0930-88

Le 21 février 1990

Le locateur a retenu les services d'un entrepreneur qui a joué le rôle de chef de chantier et d'entrepreneur général. L'entrepreneur devait engager les sous-traitants, superviser les travaux et informer le locateur des paiements à effectuer aux sous-traitants. Les factures de l'entrepreneur mentionnaient des frais de « supervision ».

Dans son calcul du montant reconnu des dépenses d'immobilisations, la Commission n'a pas reconnu de montant pour la gestion

et l'administration. Elle a estimé que, si le locateur emploie un chef de chantier ou un entrepreneur général, il a, en fait, délégué les fonctions de gestion et d'administration au chef de chantier ou à l'entrepreneur général qui, à son tour, en facture le coût au locateur. Ainsi, lorsque ces coûts font partie des dépenses d'immobilisations, on ferait double emploi en reconnaissant un montant pour la gestion et l'administration.

REFUS DE RECONNAÎTRE UN MONTANT POUR LA GESTION ET L'ADMINISTRATION

Affaire des 2020, 2054, 2056, 2030, 2072, promenade Barsuda et 2025,

Ambbridge Court

Appel n° C-0070-89

Le 22 février 1990

Le locateur a interjeté appel de l'arrêt du ministre, faisant valoir que, entre autres, le ministre avait omis de lui reconnaître un montant pour la gestion et l'administration relativement à la pose d'un nouveau toit. La société qui est aussi le locateur a déclaré que les surintendants à son service ont reçu l'ordre de porter une attention particulière au toit et qu'un de ses directeurs avait fait le tour des terrains de l'ensemble d'habitation pour veiller à ce qu'ils restent propres. Les témoignages des locataires résidant dans l'ensemble d'habitation ont toutefois indiqué que la supervision exercée par le locateur était inefficace et que l'on n'a pas tenu compte des plaintes des locataires.

La Commission a estimé que le locateur n'avait pas suffisamment supervisé le chantier. En formulant cette conclusion, la Commission a fait une différence entre les conclusions de la cause **Tatis v. Barbara Apartments** (1982), 132 D.L.R. (3d) 53 (Cour divisionnaire de l'Ontario) et le présent appel, déclarant que l'article 13 du Règlement de l'Ontario 440/87

**ENTIERE RECONNAISSANCE DE LA
PERTE FINANCIERE IMPUTABLE AU
FINANCEMENT DES DEPENSES
D'IMMOBILISATIONS**

Affaire du 125, rue Twenty-second,

à Etobicoke

Appel n° C-2223-86

Le 24 janvier 1990

Conformément à l'article 20 du Règlement de l'Ontario 440/87, la Commission a ajouté le coût direct des dépenses d'immobilisations terminées pour l'essentiel dans les douze mois suivant l'acquisition au prix d'achat de l'ensemble d'habitation. L'ensemble d'habitation a essuyé une perte financière et la Commission, estimant que le financement accru par suite de l'ajout des dépenses d'immobilisations au prix d'achat devait être assujéti au plafond de 5 % fixé au paragraphe 79 (3) de la loi, a reconnu pleinement les dépenses d'immobilisations dans la première année. La Commission a calculé le coût direct des dépenses d'immobilisations et amorti cette somme sur 25 ans, moyennant un taux d'intérêt de 10 %. Le montant annuelisé a alors été reconnu comme élément de l'augmentation de loyer justifiée.

**COMMISSION LIEE PAR UN ARRÊTÉ
CONDITIONNEL ANTÉRIEUR DANS
UNE RÉVISION ULTÉRIEURE POUR
TOUT L'IMMEUBLE**

Affaire du 20, Carabob Court,

à Scarborough

Appel n° C-0509-89

Le 25 janvier 1990

Le locateur a interjeté appel de l'arrêté du ministre parce que, entre autres, l'arrêté n'a pas reconnu de montant pour la gestion et l'administration dans plusieurs dépenses d'immobilisations, bien que ce montant ait été reconnu dans un arrêté conditionnel rendu antérieurement aux termes de l'article 89 de la loi.

**LA COMMISSION CONSTATE UNE
NÉGLIGENCE INTENTIONNELLE**

PERMANENTE

Affaire du 25, avenue Walton, à Kitchener

Appel n° SW-0250-89

Le 6 février 1990

En 1984, le locateur a remplacé un système d'alimentation en eau chaude vieux de 25 ans par deux chauffe-eau alimentés au gaz. Ces chauffe-eau ont été ultérieurement remplacés en 1987 après plusieurs visites d'entretien et l'installation d'un système d'adoucissement de l'eau. Toutefois, comme le locateur n'a pas entretenu comme il convenait le système d'adoucissement de l'eau, la Commission a estimé que le remplacement des chauffe-eau en 1987 était en partie rendu nécessaire par la négligence intentionnelle permanente du locateur. C'est pourquoi la Commission a réduit de 20 % les coûts directs engagés pour le remplacement des chauffe-eau.

**GRAND PROJET DE RESTAURATION
ET DE RÉNOVATION HISTORIQUE
TRAITÉ COMME UNE SEULE DÉPENSE
D'IMMOBILISATIONS**

Affaire du 10, rue Patterson, à Belleville

Appel n° E-0313-89

Le 21 février 1990

L'ensemble d'habitation a été bâti en 1876 sur

coût du financement du locateur subséquent dans les loyers établis par l'arrêté. La Commission a jugé que les observations présentées par le locateur qui avait fait la demande constituaient une tentative de sa part pour que le financement de l'ensemble par le nouveau propriétaire soit considéré dans le cadre de sa demande. La Commission a conclu que l'instance appropriée pour prendre en considération le coût de financement du nouveau locateur était une révision des loyers pour tout l'immeuble que demanderait l'année suivante le nouveau locateur.

TRAITEMENT DU COÛT D'UN ACHAT PARTIEL

Affaire du 700, chemin Lawrence, à Hamilton

Appel n° SW-2883-88
Le 30 janvier 1990

Le locateur appelant, qui possédait la moitié de l'ensemble d'habitation, avait acheté l'autre moitié à R.H. et I.H. Le ministre n'a pas reconnu le prix d'achat ni les frais de financement imputables à l'achat partiel. En appel, la Commission a calculé le prix de l'achat partiel et le montant reconnu des frais de financement connexes. Elle a ensuite calculé le montant reconnu des frais de financement relatifs à l'achat de la tranche initiale de 50 % de la propriété et l'a ajoutée au montant reconnu des frais de financement de l'achat partiel. Ce montant total reconnu des frais de financement a alors servi à déterminer la perte financière, le redressement du pré-judice et les changements apportés aux frais de financement.

TRAVAIL DU LOCATEUR RECONNU DANS LES FRAIS D'EXPLOITATION

Affaire du 7, avenue Homewood, à Hamilton

Appel n° SW-0538-88
Le 7 mars 1990

Le locateur interjetait appel d'un arrêté du ministre, faisant valoir, entre autres, que le ministre n'a pas reconnu le fait que le locateur a exercé les fonctions de surintendant, notamment tout l'entretien de l'extérieur et le nettoyage des aires communes à l'intérieur. La Commission, évaluant le travail du locateur à 7,50 \$ l'heure, 5 heures par semaine, a inclus la somme correspondante dans les frais d'exploitation de l'ensemble d'habitation.

Questions relatives aux dépenses d'immobilisations LA COMMISSION CONTRIBUE DES DÉPENSES D'IMMOBILISATIONS

Affaire du 2420, rue Barton est et du 40, avenue Barlake, à Hamilton

Appels n° SW-0040-87 et SW-0041-87
Le 24 mai 1989

Le locateur a installé un système de télévision satellite à un coût légèrement supérieur à 22 000 \$. En se fondant sur la situation et la preuve fournie à l'audience, la Commission a constaté que le système en question représentait une réduction de service pour les locataires. La Commission a conclu que le coût du système satellite était compensé par la réduction de service et installations telle que constatée par la Commission, et par le montant actuellement compris dans les loyers pour la cablo distribution.

LA COMMISSION EXAMINE LES TRANSFERTS ENTRE SOCIÉTÉS

Affaire du 190, chemin Nonquon, à Ottawa

Appel n° C-1325-88

Le 11 mai 1989

La Commission a examiné la question des transferts effectués entre deux sociétés, y compris celle du titre d'une propriété « en fidéicomis ». La Commission a entendu le témoignage d'un des actionnaires des sociétés concernées afin de déterminer si la transaction qui avait eu lieu était sans lien de dépendance. En se fondant sur ce témoignage et un examen des transactions effectuées, la Commission a pu constater que la transaction effectuée était bien sans lien de dépendance.

INSUFFISANCE DE LA DOCUMENTATION PRÉSENTÉE PAR LE LOCATEUR

Affaire du 2645, avenue Kipling, à Etobicoke

Appel n° C-1342-88

Le 31 juillet 1989

La société 508914 Ontario Limited avait interjeté appel, au nom de la société 696029 Ontario Limited, d'un arrêté à l'égard d'une révision pour tout l'immeuble; cet arrêté rejetait la demande initiale en raison de l'insuffisance des preuves à l'appui. La société 696029 Ontario Limited avait vendu individuellement 86 logements à des particuliers. La Commission a émis une directive en vue d'obtenir de la documentation pour établir qu'il était les propriétaires de l'ensemble d'habitation, ainsi que des clarifications sur le coût de financement, les coûts d'acquisition et les augmentations de loyers proposées. La Commission n'a reçu aucune preuve formelle au sujet des points susmentionnés, mais les renseignements obtenus laissaient toutefois entendre que d'autres transactions avaient eu des répercussions sur les titres de propriété de l'ensemble. La Commission n'a pas pu

prendre de décision concernant la perte financière ou le montant relatif à tout autre élément. La Commission a donc confirmé l'arrêté du ministre.

ÉTABLISSEMENT DE LA BASE SUR LAQUELLE REPOSE LA RÉPARTITION DES COÛTS

Affaire du 245, rue Grand River, à Paris

Appel n° SW-2148-88

Le 25 juillet 1989

Diverses possibilités de répartition des coûts entre la composante résidentielle de l'ensemble d'habitation, la maison de soins infirmiers et la maison de retraite s'y rattachant ont été envisagées en s'appuyant sur des preuves provenant d'experts. On peut effectuer une évaluation selon diverses méthodes. Dans le cas présent, on a étudié les approches suivantes : les revenus, les frais, la superficie de chaque composante de l'ensemble, et le prix de vente par logement, y compris le terrain. La Commission a opté pour une répartition basée sur une évaluation de la valeur totale de l'ensemble selon sa valeur sur le marché. Elle a établi à 52,62 % la proportion des coûts se rapportant à la composante résidentielle, ce qui correspondait au chiffre établi dans le rapport présenté par un expert.

LE COÛT DE FINANCEMENT DU LOCATEUR SUBSÈQUENT N'EST PAS RECONNU AU TITRE DU COÛT DE FINANCEMENT DU LOCATEUR QUI A FAIT LA DEMANDE

Affaire du logement n° 319 du 20,

Fashion Roseway, à North York

Appel n° C-0514-88

Le 22 juin 1989

Le logement locatif avait été vendu au cours de l'année suivante l'année prévisionnelle et le locateur qui avait fait une demande de révision des loyers voulait que soit reflétée le

L'ABSENCE D'AUGMENTATION DE**LOYER PAR LE LOCATEUR NE****CONSTITUE PAS UNE DÉFENSE***Affaire du logement n° 5, 77, rue Augusta,**à Port Hope**Appel n° E-1052-89**Le 22 février 1990*

Le locateur, maintenant décédé, était un reclus peu intéressé à l'exploitation de l'ensemble d'habitation. Résultat : il n'avait pas exigé d'augmentation de loyer jusqu'en 1986, lors-que sa nièce devint gestionnaire de l'ensemble d'habitation. La Commission a estimé que l'on ne pouvait recourir à l'article 49 pour per-mettre l'augmentation de 1986, car celle-ci avait été décrétée sans avis en bonne et due forme, et dépassait le taux prescrit.

**REFUS DE LA COMMISSION
D'AJOUTER CERTAINS LOCATAIRES
À TITRE DE PARTIES À UNE AUDIENCE
COMMUNE**

*Affaire du logement n° 703, 447/449,**chemin Walmer, à York**Appel n° C-3032-88**Le 22 février 1990**Affaire du logement n° 704, 447/449,**chemin Walmer, à York**Appel n° C-3031-88**Le 22 février 1990**Affaire du logement n° 803, 447/449,**chemin Walmer, à York**Appel n° C-2973-88**Le 22 février 1990*

Les logements 703, 704 et 803 sont situés dans des ensembles d'habitation distincts et appar-tiennent à des locateurs différents. Comme les questions en appel étaient analogues, une audience commune a eu lieu conformément au paragraphe 101 (6). En outre, les locataires des logements 703, 704 et 803 étaient repré-sentés par le même avocat et les locateurs, par le même représentant.

Preuve exigée**LA COMMISSION RECONNAÎT LE
MONTANT TOTAL DES FACTURES****PLUTÔT QU'LE MONTANT INSCRIT
SUR L'ÉTAT DES REVENUS ET****DÉPENSES***Affaire du 15, promenade Eastbourne,**à Brampton**Appel n° C-1230-88**Le 3 avril 1989*

Un locataire a interjeté appel en invoquant des écarts entre les montants déclarés par le loca-teur dans l'État des revenus et dépenses et ceux reconnus dans l'arrêt du ministre. La Commission a constaté que le montant déclaré dans la formule ERD représentait un montant partiel qui avait été facturé pour un poste au moment où la formule avait été remplie; elle a noté en outre que d'autres fac-tures justifiant le montant supérieur reconnu dans l'arrêt avait été déposées.

L'avocat des locataires a demandé que les locataires des logements 305, 405, 503 et 702 soient ajoutés à titre de parties. La Commis-sion a refusé de les ajouter pour les motifs suivants : 1) les locataires n'étaient pas loca-taires des ensembles d'habitation qui faisaient l'objet de l'audience commune et ces locataires n'avaient pas déposé d'avis d'appel; 2) le représentant des locateurs des logements 703, 704 et 705 n'était pas autorisé à représenter les locateurs des logements 305, 405, 503 et 702; 3) les locataires qui désiraient être ajoutés avaient des locateurs différents, inconnus de la Commission; et 4) essayer d'ajouter qua-tre nouveaux locataires à l'appel sans avis en bonne et due forme aux locateurs des loge-ments serait injuste et constituerait une vio-lation des règles de la justice naturelle.

OCTROI D'UN REMBOURSEMENT À

LA LOCATAIRE POUR PAIEMENT

D'UN SERVICE INUTILISÉ

Affaire du logement 504, 15, promenade

Thorncliffe Park, à Toronto

Appel n° C-0423-89

Le 13 mars 1990

La locataire a présentée une demande de remboursement de loyer, faisant valoir qu'elle payait pour un service qu'elle n'avait ni désiré ni demandé.

Lors de la signature du bail, elle savait qu'elle paierait pour un espace de stationnement, même si elle n'en avait pas besoin. Elle avait alors supposé que le stationnement était compris dans le loyer de base du logement et n'était pas désigné comme « charge distincte ». Qui plus est, sa copie du bail montrait un blanc ou un espace vierge dans les sections relatives à une « voiture ».

Le représentant du locateur a fait valoir que la locataire avait un droit de stationner, mais non un espace désigné, et que le locateur avait le droit de louer à un locataire un « forfait » comprenant un logement locatif et un stationnement. Dans son ordre, la Commission a estimé que les articles 20 et 5 de la loi ne fournissaient aucun recours à la locataire. Toutefois, un ordre antérieur de la Commission de location résidentielle, ainsi que les paragraphes 13 (1), 49 (1) et 49 (2) de la loi, permettait à la Commission de conclure que le locateur n'avait pas droit à des charges distinctes pour le stationnement si la locataire n'utilisait pas l'espace de stationnement.

Questions de procédure

UN AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER DOIT ÊTRE DONNÉ MÊME

DANS LE CAS D'UNE ORDONNANCE

Affaire de l'appartement n° 311 du 210,

rue Maple, à Bracebridge

La Commission a constaté que le locateur n'avait pas donné au locataire un avis d'augmentation de loyer en bonne et due forme. Le représentant du locateur a déclaré que le locataire savait que la Commission de location résidentielle avait rendu une ordonnance autorisant une augmentation de loyer. Le représentant a fait valoir que ce même locataire avait reçu une copie de l'ordonnance en question et que, par conséquent, le locateur n'avait pas à lui donner d'avis d'augmentation de loyer. La Commission a confirmé qu'il était nécessaire de remettre au locataire un avis d'augmentation de loyer même si cette dernière est établie dans une ordonnance.

Appel n° N-1223-88

Le 6 avril 1989

LA COMMISSION PROCÈDE À LA RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE MALGRÉ LE REGISTRE DES LOYERS
Affaire du 82, chemin Warren, à Toronto
Appel n° C-2145-88
Le 15 mai 1989

Le locateur demandait à la Commission d'ajourner la révision pour tout l'immeuble jusqu'à ce que soit rendue une décision en vertu des dispositions de la loi relatives au registre des loyers, plus particulièrement à la révision portant sur plusieurs années prévue à l'alinéa 62 (1) (b). Le locateur n'était pas en mesure d'obtenir l'ajournement puisque le ministre n'avait pas fourni les avis prévus à l'article 60. La Commission a conclu que l'omission de la part du ministre de fournir les avis, tels qu'exigés à l'article 60, représentait un problème logistique qui ne pouvait prévaloir sur une demande et un appel portant sur la révision de tout l'immeuble. La Commission a donc rendu une décision concernant la demande de révision pour tout l'immeuble.

INTERPRÉTATION DU BAIL**INCLUANT LE STATIONNEMENT
DANS LE LOYER DE BASE DU****LOGEMENT****Affaire de l'appartement 510, 630,
promenade Vesta, à Toronto****Appel n° C-1070-89****Le 28 mars 1990**

Un bail écrit renferme les dispositions suivantes :

...avec un espace de stationnement sur ou dans les lieux de l'appartement pour aucune voiture, et la voiture doit être stationnée seulement à l'endroit attribué à _____ de temps à autre par le locateur...

Le locateur faisait valoir que la bonne interprétation de cette disposition est que le loyer de base du logement ne comprend pas de stationnement. Selon la Commission, la disposition veut dire que le loyer de base du logement comprend le stationnement, que le locataire possède ou non une voiture. Subsidiairement, la Commission a appliqué le principe reconnu en droit contractuel qu'en cas de doute ou d'incertitude quant à la signification d'une clause particulière, celle-ci s'interprète en faveur de la partie qui a rédigé ou créé le contrat. C'est pourquoi la Commission a tranché en faveur du locataire et soutenu que le stationnement était compris dans le loyer de base du logement.

Avant que le locataire signe le bail, le locateur et le locataire conviennent qu'en contrepartie du remplacement de la moquette du logement par le locateur, le locataire paierait un supplément de loyer de 30 \$ par mois. La Commission estime que le paragraphe 97 (4) de la loi ne permet le redressement du maximum au moyen d'une entente et sans arrêt du ministre ou ordre de la Commission que s'il s'agit d'ajouter ou de retirer un espace de stationnement ou la cablodistribution. Dans le cas présent, si le locateur voulait augmenter le loyer maximum en échange de la pose d'une nouvelle moquette, il devait faire une demande au ministre pour que soit reconnu le coût de la moquette.

**L'ARTICLE 100 NE S'APPLIQUE PAS
AUX DOMMAGES-INTÉRÊTS
CONVENTIONNELS****Affaire de l'appartement n° 211, 420,
rue Gloucester, à Ottawa****Appel n° E-0527-89****Le 30 janvier 1990**

Aux termes d'un bail écrit, le locateur a imposé au locataire des « frais d'administration » de 50 \$ parce que la banque a refusé le chèque de loyer du locataire pour insuffisance de fonds. Le locataire a déposé une demande de remboursement d'excédent de loyer, faisant valoir que cette charge constituait une amende au sens de l'article 100 de la loi. D'accord avec le locataire, le ministre a ordonné un remboursement.

En appel, la Commission a jugé que les « frais d'administration » constituaient des dommages-intérêts conventionnels et non une amende au sens de l'article 100.

**LOCATEUR ET LOCATAIRE NE
PEUVENT S'ENTENDRE POUR FIXER
DES CHARGES DISTINCTES POUR
UN SERVICE OU UNE INSTALLATION
AUTRE QUE LE STATIONNEMENT
OU LA CABLODISTRIBUTION.****Affaire du 36, promenade Pennyhill,****à Scarborough****Appel n° C-1131-89****Le 13 mars 1990**

pour la première fois. C'est pourquoi le loyer exigé par le locateur n'a pas été reconnu comme étant le loyer maximal.

**OCTROI D'UN REMBOURSEMENT
LORSQU'LE LOCATAIRE EST TENU
D'ACCEPTER LE STATIONNEMENT
COMME CONDITION DE LA
SIGNATURE DU BAIL**

*Affaire de l'appartement n° 422, 790,
promenade Springland, à Ottawa*

*Appel n° E-0262-89
Le 4 janvier 1990*

Le locataire a signé un bail qui stipule qu'un espace de stationnement est compris dans le loyer de l'appartement. Bien que le locataire ne conduise ni ne possède de véhicule automobile, il se voit imposer des charges distinctes pour l'espace de stationnement. Un ordre antérieur, en date du 9 janvier 1987, de la Commission de location résidentielle fixe des charges distinctes pour le stationnement extérieur.

La Commission se reporte à la définition de «logement locatif» énoncée à l'article 1 de la loi et soutient que le loyer exigé pour le logement locatif ne comporte pas de charges distinctes. Donc, en insérant des charges distinctes de stationnement dans le loyer exigé pour le logement locatif, le locateur a exigé du locataire un loyer supérieur à celui que la loi permet.

La Commission invoque aussi l'alinéa 100 (1) b) de la loi lorsqu'elle détermine que les charges exigées pour un espace de stationnement inutilisé constituent un excédent de loyer. La Commission estime que l'exigence de payer pour des services de stationnement était une condition à l'octroi de la location et donc en violation de l'alinéa 100 (1) b).

**ÉTABLISSEMENT DU LOYER
MAXIMAL DANS LE CAS OÙ LE
LOCATEUR EST ÉGALEMENT
L'EMPLOYEUR DES LOCATAIRES**

*Affaire du 174A, avenue Ottawa,
à Elliot Lake
Appel n° N-2781-88
Le 28 juin 1989*

La Banque de Nouvelle-Écosse était le locateur précédent de l'ensemble d'habitation. La Banque avait acheté l'ensemble en question pour fournir des logements à ses employés en guise d'encouragement. Le loyer en espèces exigé par la Banque pour chaque logement était donc très peu élevé. La Commission a estimé que le loyer était payable à la Banque en espèces et en nature (c.-à-d. du travail effectué à la banque). Afin d'établir la valeur du loyer maximal de chaque logement locatif, la Commission a effectué une analyse comparative avec des ensembles d'habitation similaires pour la période faisant l'objet de la demande. Elle a conclu que le loyer en nature représentait 35 % du loyer maximal total.

**LOGEMENT NON LOUÉ POUR LA
PREMIÈRE FOIS**

*Affaire du 95, avenue Edgard,
à Richmond Hill.
Appel n° C-0556-89
Le 2 février 1990*

Le locateur a entrepris des rénovations importantes, notamment la fermeture d'une véranda de 13 pieds sur 7 pieds, augmentant ainsi la superficie habitable de la maison. Par suite des rénovations, la superficie habitable du logement locatif est agrandie de 800 pieds carrés. Étant donné que l'ajout au logement locatif ne dépassait pas 50 % de la superficie totale du nouveau logement locatif, comme l'exige l'alinéa 23 (2) b) du *Règl. de l'Ontario 440/87*, le logement locatif n'est pas un logement loué

La Commission, estimant la valeur de cette obligation à 18 000 \$, a redressé le prix d'achat pour y inclure ce montant.

PAS DE RÉDUCTION DE UN POUR CENT DU MONTANT RECONNU DES FRAIS D'EXPLOITATION SI LE LOCATEUR VISE LA RECONNAISSANCE DE L'AJOUT DU STATIONNEMENT AU LOYER MAXIMAL

Affaire des 2844 et 2846, rue Bloor,

à Toronto,

Appel n° C-0478-88

Le 8 mars 1990

Le locateur a fait une demande en vertu de l'article 74 de la loi en vue d'obtenir l'autorisation d'imposer des charges distinctes pour le stationnement. L'arrêté du ministre fixe des charges distinctes de stationnement de 53,70 \$ par mois et accorde une augmentation de loyer de 4,2 %. Étant donné que le locateur n'a pas revendiqué d'autre élément d'augmentation de loyer justifiée, il se voit reconnaître un montant au titre des frais d'exploitation, réduit de un pour cent à cause de la création des espaces de stationnement. En appel, la Commission casse l'arrêté du ministre, soulignant que le montant reconnu des frais d'exploitation n'est réduit de un pour un que si l'on constate un montant reconnu de dépenses d'immobilisations. Le paragraphe 22 (2) du Règlement de l'Ontario 440/87 stipule que, s'il y a ajout d'un stationnement, le coût des nouveaux espaces de stationnement est déterminé de la même manière qu'une dépense d'immobilisations et le montant reconnu est réparti entre tous les espaces de stationnement. La Commission estime que sa conclusion ne vise pas un montant reconnu de dépenses d'immobilisations, mais plutôt une méthode permettant de

déterminer le coût de la création d'espaces de stationnement. Le montant reconnu des frais d'exploitation n'est donc pas assujéti au paragraphe 76 (1), il est, par conséquent, réduit de un pour cent.

Qu'est-ce qu'un loyer?

RÉDUCTION DE L'AUGMENTATION DE LOYER CORRESPONDANT AU MONTANT DU SERVICE SUPPRIMÉ

Affaire du 76, avenue Aikman, à Hamilton

Appel n° SW-1326-88

Le 11 avril 1989

La Commission a constaté que le locateur avait réduit le service d'enlèvement des ordures dans l'ensemble d'habitation. Elle a évalué que le locateur économisait 100 \$ par mois et, par conséquent, elle a réduit du même montant l'augmentation de loyer qu'elle avait reconnue.

COMPENSATION DES FRAIS

D'ÉLECTRICITÉ DU LOCATAIRE

Affaire du 298, boul. St-Laurent, à Ottawa

Appel n° E-2783-88

Le 20 juillet 1989

Le locateur avait déposé une déclaration aux fins du registre des loyers qui indiquait que les frais d'électricité étaient inclus dans le loyer de base du logement en 1984. Le transfert du paiement des frais d'électricité au locataire constituait donc une augmentation de loyer. En se fondant sur les reçus d'électricité, qui s'élevaient à un montant total de 730,08 \$ pour la période prise en considération aux fins du remboursement de loyer, la Commission a établi que les frais mensuels d'électricité du locataire correspondaient pour cette période à 37,44 \$. Étant donné que le locataire continuait à payer ces frais, ces derniers ont été déduits du montant reconnu au titre du loyer de base mensuel maximal du logement.

**REJET DU MONTANT RECONNU AU
TITRE DES FRAIS D'EXPLOITATION
EXTRAORDINAIRES PARCE QUE LES
FRAIS D'EXPLOITATION N'ÉTAIENT
PAS ANTÉRIEUREMENT ENGAGÉS
PAR L'ENSEMBLE D'HABITATION**

Affaire des 355 et 365, promenade

Grandravine, à North York

Appel n° C-0921-88

Le 28 mars 1990

Le locateur antérieur n'a pas réglé l'impôt sur le capital (une catégorie de frais d'exploitation), il n'y avait donc pas de dette fiscale pendant l'année de base. Le locateur actuel a versé un impôt sur le capital de 25 479 \$ dans l'année projetée et fait valoir une augmentation des frais d'exploitation de 25 479 \$ au titre de l'impôt sur le capital.

La Commission a estimé que l'impôt sur le capital ne faisait pas partie des frais d'exploitation antérieurement engagés pour l'ensemble d'habitation. Elle ne pouvait donc pas déterminer si les frais engagés dans l'année projetée reflétaient vraiment une augmentation extraordinaire ou des frais d'exploitation normaux pour l'ensemble d'habitation. Aussi la Commission n'a-t-elle pas accordé un montant reconnu des frais d'exploitation extraordinaires au titre de l'impôt sur le capital. Un avis d'appel a été déposé devant la Cour divisionnaire au nom du locateur.

**PAS DE MONTANT POUR LE
REDRESSÉMENT D'UN PRÉJUDICE ET
REFUS DES HONORAIRES D'EXPERTS**

Affaire des 519, 521, 523, 527, 529, place

Sunnydale, à Waterloo

Appel n° SW-2787-88

Le 1^{er} mars 1990

Le locateur avait demandé une augmentation de loyer supérieure au taux prescrit faisant valoir des frais d'exploitation extraordinaires, une perte financière, le redressement d'un

**INCLUSION DANS LE PRIX D'ACHAT
DES VERSEMENTS EFFECTUÉS PAR
LE LOCATEUR À L'ANCIEN
PROPRIÉTAIRE DE L'ENSEMBLE
D'HABITATION**

Affaire du 355, avenue Daly, à Ottawa,

Appel n° E-0088-89

Le 9 mars 1990

La Commission a aussi refusé un montant pour les honoraires d'un expert parce que le représentant du locateur à l'audience d'appel, tout en étant dirigeant de la société gestionnaire de l'immeuble, avait des liens de famille avec le locateur.

à ce moment-là.)

La Commission a aussi refusé un montant pour les honoraires d'un expert parce que le représentant du locateur à l'audience d'appel, tout en étant dirigeant de la société gestionnaire de l'immeuble, avait des liens de famille avec le locateur.

préjudice et les honoraires d'un représentant. En appel de l'arrêt du ministre, la Commission n'a pas accordé de montant pour le redressement d'un préjudice parce que : 1) le montant ne pouvait être étalé sur plusieurs années (le locateur pourra alors insérer le redressement du préjudice dans une nouvelle demande); 2) dans cette demande future, il sera possible de déterminer le redressement d'après les frais d'exploitation du locateur actuel, et non d'après ceux du locateur précédent; et 3) les coûts de financement du locateur peuvent changer par suite de l'expiration de deux hypothèques. (Il serait donc plus exact de calculer le montant du redressement à ce moment-là.)

Lorsque le locateur a acheté l'ensemble d'habitation en 1985, il a assumé l'obligation du vendeur de payer au prédécesseur du vendeur en titre une somme de 400 \$ par mois et de permettre à A.B. d'occuper le logement n° 1, sans paiement de loyer, la vie durant de A.B. Dans le contrat de vente initial, la valeur convenue du paiement à A.B. était de 26 178 \$. Toutefois, aucune valeur n'était attribuée à cette obligation dans le contrat de vente subséquent conclu entre le locateur actuel et le vendeur.

[1986, 56 O.R. (2d) 193 (Div Ct.)]. Étant donné que les constatations relativement aux dépenses d'immobilisations et à d'autres frais touchaient tous les logements locatifs, la Commission a substitué son ordre à l'arrêt du ministre afin de tenir compte de tous les logements locatifs.

APPLICATION DE L'ARTICLE 90 EN VUE DE LIMITER L'AUGMENTATION DE LOYER ACCORDÉE

*Affaire de l'appartement n° 301 du 399,
Croissant Prescott, et de l'appartement
n° 350 du 406, boul. County, à Thunder Bay*
Appel n° N-1655-88

Le 1^{er} mars 1989

La Commission a pris en considération une demande de révision des loyers déposée en vertu des articles 73 et 74 de la loi et initialement rejetée parce que la documentation à l'appui était insuffisante malgré une directive du ministre à ce sujet. Le locateur avait par la suite déposé des documents supplémentaires. La Commission a estimé que les renseignements dont elle disposait à l'appel étaient suffisants pour procéder à une révision des loyers. Elle a toutefois décidé de ne pas user du pouvoir discrétionnaire que lui confère l'article 90 de la loi, à savoir d'accorder une augmentation de loyer supérieure à celle qui fait l'objet de la demande, car cela aurait été inutile et injuste dans ce cas.

LA COMMISSION RECONNAÎT QU'IL

Y A EU RETRAIT DE SERVICES

Affaire du 2755, rue Jane, à Toronto

Appel n° C-1336-88

Le 29 juin 1989

La Commission a constaté que certains services et installations étaient fournis au moment où le locateur avait acheté la propriété et que les coûts de ces services étaient compris dans le loyer de base du logement. La Commission

sion a estimé qu'aux termes de l'alinéa 75 f) de la loi et du paragraphe 57 (3) h du Règlement de l'Ontario 440/87, il y avait eu un changement dans les services et installations fournis. Étant donné qu'aucune observation n'a été présentée relativement aux coûts pour la prestation de ces services et installations, la Commission a utilisé l'indice des frais d'exploitation des immeubles pour calculer, à partir du montant reconnu au titre des frais d'exploitation, le pourcentage correspondant aux services retirés. Un montant correspondant à ce pourcentage a ensuite été déduit du montant reconnu au titre des frais d'exploitation.

APPLICATION DE L'ARTICLE 128 DE

LA LOI SUR LA LOCATION

RÉSIDENTIELLE

Affaire de l'appartement 5, 29 The

Kingsway, à Etobicoke Appel n° C-2790-88

Le 17 janvier 1990

Le locateur interjette appel d'un arrêt du ministre accordant un remboursement d'excédent de loyer aux locataires en faisant valoir que le ministre n'a pas dûment appliqué l'article 128 de la Loi sur la location résidentielle, L.R.O. 1980, c. 452. Le locateur a occupé le logement locatif du 30 juin 1983 au 30 juin 1984 avant de le louer le 1^{er} juillet 1984. La Commission décide que l'article applicable était non pas l'article 98 de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation, mais l'article 128 de la Loi sur la location résidentielle.

RÉNOVATIONS SANS RAPPORT AVEC LA CRÉATION D'UN LOGEMENT LOCATIF

*Affaire du logement du 1^{er} étage du 12,
rue Cedar, à Belleville*

Appel n° E-0838-88

Le 11 juillet 1989

En 1986, le logement étant inoccupé, le propriétaire a procédé à d'importantes réparations. Dans le cadre de l'examen d'une demande de remboursement de loyer, la Commission a constaté que les réparations apportées au logement ne modifiaient pas le logement de façon à en faire un nouveau logement locatif et a refusé d'appliquer les dispositions de l'article 128 de la Loi sur la location résidentielle. Étant donné que le montant du remboursement de loyer perçu pouvait excéder 3 000 \$, aucun arrêté n'a été pris à cet effet, mais la Commission a établi le loyer maximal mensuel pour le logement locatif.

LIMITATION DE L'AUGMENTATION DE LOYER JUSTIFIÉE AU MONTANT DEMANDE À CET EFFET DANS UNE DEMANDE RÉTROACTIVE

Affaire du 6401, Natalie Way, à Orleans

Appel n° E-0276-88

Le 4 juillet 1989

Le locateur avait interjeté appel d'une décision rendue relativement à une demande rétroactive de révision pour tout l'immeuble et tentait de justifier une augmentation de loyer supérieure à celle qui avait fait l'objet de cette demande.

La Commission a décidé de ne pas appliquer le pouvoir discrétionnaire que lui confère l'article 90 de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation, à savoir de reconnaître une augmentation de loyer supérieure à celle qui fait l'objet de la demande du locateur. Selon la Commission, ce dernier avait donné aux locataires un avis d'augmentation de loyer

avant le 2 janvier 1987 afin de justifier une augmentation de 6 %. Cette augmentation avait été exigée à un moment où l'ensemble d'habitation n'était pas assujéti à la révision des loyers. La Commission a jugé qu'il serait injuste pour les locataires d'établir un loyer maximal supérieur à celui exigé dans la demande de révision rétroactive. Les observations présentées n'ont pas permis au locateur de convaincre la Commission d'user de son pouvoir discrétionnaire en vue d'accorder une augmentation supérieure à celle antérieurement demandée.

TOUS LES LOGEMENTS LOCATIFS D'UN PARC DE MAISONS MOBILES SONT TOUCHÉS PAR L'ORDRE DE LA COMMISSION

*Affaire de Beverly Hills Estates, au 1294,
8^e concession ouest, à Puslinch*

Appel n° SW-0087-88

Le 13 juillet 1989

Seuls certains locataires avaient interjeté appel de l'arrêté pris relativement à une demande qui avait initialement été déposée en vertu de la Loi sur la location résidentielle et que le locateur avait décidé de poursuivre en vertu de la loi maintenant en vigueur. La première partie du parc de maisons mobiles faisant l'objet de la demande était composée d'emplacements occupés avant le 1^{er} janvier 1976. La deuxième partie du parc en question était composée d'emplacements aménagés et occupés après 1975. Au moment où la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation est entrée en vigueur, le parc de maisons mobiles comptait 144 logements locatifs. Au total, 168 emplacements avaient été approuvés pour faire partie de l'ensemble d'habitation. La Commission a jugé que les personnes directement concernées par l'ordre qu'elle allait donner devaient être ajoutées comme parties à l'appel

(Trotter et al v. Minto Management Ltd.

II Résumé des ordres et motifs

Introduction

Un rapport annuel de la Commission doit être plus qu'un simple résumé de statistiques. La Commission interagit quotidiennement avec les locataires et les locateurs de la province. Les ordres et motifs traitent de questions qui sont très réelles et importantes pour ces locataires ou locataires. Comme par le passé, la Commission a établi des précédents au cours de l'exercice 1989-1990. Voici un certain nombre de décisions qui ont été publiées sous forme légèrement différente dans le *Résumé des ordres et des motifs* de la Commission de révision des loyers.

Exercice du pouvoir discrétionnaire

LA COMMISSION REFUSE DE RECONNAÎTRE UN MONTANT POUR LE REDRESSSEMENT D'UN PRÉJUDICE

Affaire du 550, promenade Brimorton, du 2055, chemin Ellesmere, et des 155 et 255, boulevard Dolly Varden, à Scarborough

Appels n^{os} C-2190-88 et C-2337-88

Le 3 mai 1989

La Commission n'a pas reconnu de montant pour le redressement d'un préjudice puisque le locateur n'en a pas fait la demande auprès du ministre lors de révision initiale. La Commission ayant réajusté d'autres coûts lors de l'appel, elle a estimé qu'il n'y avait pas lieu pour l'instant d'envisager un montant pour le redressement d'un préjudice. Lors de l'évaluation du cas présent, la Commission a souligné le pouvoir discrétionnaire que lui confèrait la Loi sur la révision des loyers par l'emploi du terme « peut ». Elle a ensuite déclaré que le locateur pourrait demander un tel redressement dans une demande ultérieure de révision des loyers.

LA COMMISSION REFUSE UNE

AUGMENTATION PLUS ÉLEVÉE EN VERTU DE L'ARTICLE 90

Affaire du 82, promenade Millside, à Milton Appel n^o SW-0323-88

Le 25 mai 1989

Bien que l'article 90 de la loi permette à la Commission d'accorder une augmentation de loyer plus élevée que celle qui fait l'objet de la demande du locateur, la Commission a refusé de le faire dans le cas présent. La Commission estimait qu'il serait injuste d'accorder au locateur une augmentation de loyer supérieure à celle demandée, les locataires n'ayant pas reçu d'avis quant au montant de l'augmentation réellemment demandée en plus des loyers proposés par le locateur dans sa demande. Cet état de choses est d'autant plus notable que la demande était rétroactive. La Commission avait le pouvoir discrétionnaire d'accorder une augmentation supérieure à celle demandée, mais a refusé d'y recourir.

I Introduction

Voici le troisième rapport annuel de la Commission de révision des loyers. La période visée est l'exercice 1989-1990. Le rapport rappelle le mandat de la Commission en vertu de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation (la loi), donne un aperçu des services de la Commission et résume les résultats obtenus : le nombre et la nature des appels interjetés, la conclusion de ces appels ainsi que le résumé des cas qui établissent des précédents. On y trouve aussi des résumés statistiques pour faciliter la consultation.

Mandat

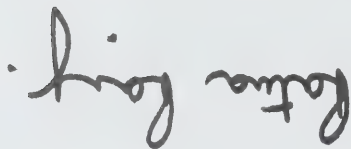
La Commission de révision des loyers est un organisme d'appel créé par la loi en décembre 1986. La loi donne aux locataires et aux locateurs le droit d'en appeler à la Commission des décisions du ministre du Logement en matière de révision des loyers. Ces décisions peuvent porter sur l'établissement du loyer, les litiges soulevés par un loyer enregistré ou une augmentation de loyer proposée, les normes d'entretien des logements locatifs, les remboursements d'excédents de loyer ou les questions dépassant la compétence du ministre.

La loi exige que la Commission tienne des audiences complètes et justes, traite rapidement les cas et rende des décisions fondées sur les faits et le bien-fondé de chaque cas. En vertu de la loi, la Commission peut confirmer ou modifier l'arrêté du ministre, ou lui substituer son propre ordre. À l'exception des conférences préparatoires à l'audience, toute la procédure d'appel (avis d'audience, activités reliées à l'audience, audience) est assujettie à la Loi sur l'exercice des compétences légales.

depuis trop longtemps. La loi ouvrirait la porte à une révision en 1989. Cette chance a été malheureusement perdue. Maintenant, compte tenu des injustices perçues, il serait sans aucun doute néfaste pour le bien-être social et économique tant recherche de permettre qu'une telle atmosphère de frustration se prolonge.

Dans un climat de ralentissement économique, de réimplantation des entreprises, de multiplication des bénéficiaires de l'aide sociale et de faillites, les changements attendus depuis longtemps devraient viser ce bel équilibre : « L'équilibre entre le besoin fondamental d'un logement abordable pour les locataires et le besoin correspondant des locateurs à titre de fournisseurs de logement. »

La présidente,



Mme Ratna Ray, Ph.D.

4. Commencer à élaborer un programme qui mette en équilibre deux impératifs :
 - (i) l'offre de logements abordables susceptibles d'être de véritables foyers;
 - (ii) le maintien de logements locatifs pour les consommateurs des années 1990 et du XXI^e siècle.

Quelle que soit l'option choisie, les élaborations théoriques ne doivent pas perdre de vue les réalités locales et communautaires. Ce dont ont besoin Toronto, Hamilton, London, Windsor ou Ottawa ne convient pas nécessairement à Kapuskasing, Marathon, Owen Sound ou Peterborough (Ontario). Est-il raisonnable de comparer les besoins de la population croissante des « parents seuls » et des personnes âgées avec ceux des étudiants, des jeunes mariés et des nouveaux citoyens ? Les besoins des consommateurs et les types d'opérations immobilières varient spectaculairement d'une région à une autre, d'une municipalité à une autre.

Les remèdes à ces problèmes et à d'autres de même genre, formulés par d'autres observateurs et commentateurs intéressés, peuvent dépendre de modifications que l'on apportera à la politique et à la loi actuelles et aux programmes pertinents.

Quelle que soit l'orientation choisie, les préoccupations des locataires doivent recevoir une réponse globale, plus attentive. Concepts et théories semblent très intéressants dans l'abstrait. Ce qu'il faut, ce sont des solutions simples, pratiques, terre à terre et durables.

En dernier ressort, il reste que, par le passé, les lois régissant les loyers ont été conçues pour protéger les locataires contre les augmentations incontrôlables de loyer. Cette loi ne fait pas exception.

En 1986, l'Assemblée législative de l'Ontario a adopté la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation*. Il est clair que les directives générales et la myriade de règlements sont loin de

1. Quelle est la meilleure orientation générale ? Modification du mécanisme de révision des loyers, contrôle strict des loyers ou contrôle modifié des loyers ?
2. Quel effet le strict contrôle des loyers peut-il avoir sur la création ou l'entretien des logements locatifs ?
3. Comment protéger et améliorer l'état des logements locatifs actuels ?
4. Comment assurer un équilibre entre le besoin fondamental d'un logement abordable pour les locataires et le besoin correspondant des locataires à titre de fournisseurs de logement ?

Les locataires et les locateurs sont tous deux parties prenantes dans la recherche de solutions à ces questions sociales et économiques. En théorie, la compétence de la Commission se limite à appliquer la loi, quels que puissent être ses points forts et ses points faibles. Mais en tant qu'utilisatrice de la loi actuelle depuis plus de trois ans, la Commission a acquis de l'expérience et est ancrée dans des réalités qui réclament vivement des changements favorables : c'est à dire des précisions immédiates et l'amorce d'un processus susceptible de produire une loi plus simple et mieux équilibrée dans les brefs délais.

La Commission espère que ces changements arriveront sous peu pour le plus grand bien des consommateurs. Car les questions et préoccupations évoquées ici sont laissées en suspens

Certaines décisions de la Commission ne reconnaissent pas d'augmentations progressives (article 92), ce qui oblige le locateur à se présenter de nouveau devant elle pour une autre révision.

Quel est le remède?

Cela mène à la question fondamentale : quel est l'objectif visé?

Si l'on fait abstraction des réactions intuitives découlant du souci de protéger un programme ou sa situation personnelle, une chose est certaine : à moins que la propriété ne devienne, par miracle, abordable et disponible au besoin, il doit y avoir une offre suffisante de logements sous forme de logements locatifs. Par offre suffisante de logements locatifs, on entend des logements :

- abordables
- propres
- sécuritaires et
- bien entretenus.

Les lois et les politiques de l'Ontario mettent actuellement en oeuvre un certain nombre de moyens et de programmes visant la création de tels logements. La Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation devrait être un de ces moyens. Étant donné que les « personnes visées » par cette loi, à savoir les locataires et les locateurs, se posent de graves questions quant à ce moyen, que doit-on faire? Que peut-on faire?

1. Modifier des aspects du système actuel et produire un remède disparate?
2. Mettre tout au rancart et instaurer un système qui limite strictement les augmentations de loyer?
3. Rafistoler la loi en lui apportant certaines modifications raisonnables?

pour mettre en doute les montants en cause.

5. L'incapacité d'exiger le « loyer du marché »

est souvent une vive préoccupation. Les petits locateurs souffrent énormément lorsqu'ils ne peuvent obtenir un rendement suffisant de l'épargne de toute leur vie, qu'ils ont investie dans des biens locatifs. En outre, nombre de petits locateurs n'ont pas les moyens financiers de retenir les services d'un avocat ou d'un agent.

6. Les locataires soulèvent des questions et la Commission examine des éléments de preuve en ce qui a trait aux normes d'entretien et de réparation qui vont plus loin que les limites techniques directes et étroites de la loi. Il y a lieu de définir plus strictement les éléments que les locataires peuvent invoquer à cet égard.

7. Les locataires et la Commission remettent en question les travaux effectués dans le bâtiment par des sociétés reliées, en vue de découvrir un élément de profit. Ce n'est pas juste, car on n'exige pas une analyse semblable dans le cas de contrats sans lien de dépendance.

8. Les conférences préparatoires à l'audience sont plus utiles aux locataires, car ceux-ci semblent avoir besoin de plus de renseignements sur la révision des loyers et pour se préparer en vue de l'appel.
9. La Commission n'adjudge pas toujours les sommes justifiées lorsqu'elles sont supérieures à ce que demande le locateur (article 90). Cela devrait se faire d'office.

tienne compte d'eux au moment de la réalisation du bénéfice. La reconnaissance progressive d'une perte financière ou économique oblige à rendre des ordres ayant des effets étalés sur de nombreuses années. La Commission accorde des augmentations à un locateur qui se présente devant elle une seule fois, mais qui peut percevoir des augmentations annuelles de loyer grâce à des avis d'application progressive. À ce titre, le locateur n'est pas tenu de faire de nouveau la preuve de ses frais et les locataires n'ont pas droit à une audience qui leur permettrait de les récuser.

Préoccupations des locataires : exemples

1. Les locataires s'engagent à payer certains loyers, mais réclament un remboursement de loyer lorsqu'ils s'en vont. Ce n'est pas juste.

2. Les locataires peuvent toucher un remboursement ordonné par l'administrateur de la révision des loyers tandis que le locateur a interjeté appel devant la Commission. De nombreux locataires veulent que les appels visant ce remboursement aient pour effet de suspendre l'arrêté de l'administrateur jusqu'à la décision de la Commission.

3. La loi ne reconnaît pas suffisamment les coûts énormes et les pertes élevées des locateurs.

4. La Commission ou les locataires remettent en question la base du loyer actuel alors qu'il n'y a pas de preuves solides

avis d'augmentation de loyer ou même dans leur demande. Même si cet excédent peut ne pas être perçu au cours des douze premiers mois, il reste là pour justifier plus tard une augmentation plus élevée du loyer.

8. *Y a-t-il vraiment une péréquation?*

La péréquation des loyers est une question qui divise souvent les locataires lorsque les loyers de certains logements augmentent alors que d'autres diminuent. Cela entrave souvent l'organisation de tout effort visant à récuser une augmentation de loyer.

9. *Fortes sommes reconnues et travaux non désirés*

On reconnaît aux locateurs le droit de gagner de l'intérêt sur leurs réclamations de dépenses d'immobilisations ainsi que sur les sommes qui leur sont reconnues pour la gestion et l'administration. En outre, de nombreux locataires sont inquiets de voir les locateurs entreprendre des dépenses d'immobilisations qu'ils ne désirent pas ou qui ne sont pas nécessaires, mais qui constituent plutôt des dépenses somptueuses, qui ne profitent pas vraiment au bâtiment.

10. *Frais de financement et pertes diverses*

Les locataires expriment leur préoccupation de voir les locateurs se faire reconnaître des frais de financement et, pour les bâtiments plus neufs (stock d'habitations postérieures à 1975), un rendement des capitaux investis. Ils se demandent s'ils ne paient pas le bâtiment à la place du locateur et s'ils ne subventionnent pas des opérations abstraites, sans que l'on

qui le consultent pour vérifier la légalité de leur loyer. Dans bien des cas, les locataires ne peuvent compter sur le registre pour calmer leur crainte de payer des loyers non conformes à la loi. Les locataires sont dans une situation défavorable : souvent, ils n'ont pas les moyens de découvrir le montant des loyers antérieurs et ils sont frustrés par les renseignements consignés dans le registre des loyers. Même si les ordres de la Commission fixent un loyer de base légal, tous les ordres ne sont pas consignés dans le registre, pas encore, du moins, bien que la situation s'améliore à cet égard.

3.

Rétroactivité d'un loyer élevé

Peu importe les motifs invoqués, dans un ensemble d'habitation de taille moyenne, compte tenu des frais d'exploitation, des dépenses d'immobilisations, des frais d'exploitation extraordinaires, de la perte économique et de la perte financière, l'augmentation d'un loyer peut facilement atteindre 50 pour 100. En termes absolus, si le loyer de base est de 500 \$, les augmentations justifiées peuvent porter le loyer à 750 \$. Lorsque cette somme est rendue rétroactive, elle est vraiment exorbitante, spécialement lorsque le locataire n'a qu'un revenu modeste ou fixe.

4.

Sociétés abstraites

Les sociétés ayant une dénomination sociale numérique et la propriété « en fiducie » constituent des réalités de la vie d'aujourd'hui. Lorsque les opérations d'achat, de financement et d'échanges réussissent se passent entre deux de ces sociétés, cela crée de graves problèmes. Les recherches de titres et d'identité de sociétés sont un défi pour les tentatives naïves d'éviter d'éventuels problèmes. Les

5.

Questions de location immobilière

locataires vivant dans une autre ville, un autre pays, sans nom et sans visage, sont loin d'être des exceptions. Ce ne sont pas tous les investisseurs ni tous les gérants d'immeuble qui se préoccupent du bon état des bâtiments ou du bien-être des locataires.

6.

Normes d'entretien et de réparation/négligence intentionnelle permanente

Bien que de nombreux points soulevés concernent des questions qui doivent être traitées en vertu de la partie IV de la Loi sur la location immobilière, l'entretien et les réparations constituent un thème constant et répété des audiences de la Commission. Le système actuel de révision des loyers est incapable de traiter efficacement de ces préoccupations réelles et permanentes.

7.

Donner plus que ce qui est demandé

Les locataires se plaignent souvent d'une détérioration des normes d'entretien et de réparation, mais se sentent lésés, soit par les délais restrictifs fixés par la loi, soit par le genre de preuve comportant un laps de temps qui est requise pour justifier la détermination du loyer. Essentiellement, les mesures visant à faciliter l'amélioration d'une situation marquée par un niveau médiocre d'entretien et de réparation sont limitées. Cette situation se complique lorsque la loi reconnaît une somme pour frais d'exploitation, sans aucun égard aux travaux d'entretien effectivement réalisés.

Les locataires peuvent se voir adjudger une augmentation de loyer supérieure à celle qu'ils demandent des locataires dans leurs

Situation

Les observateurs et les commentateurs

intéressés se souviendront que la loi tire ses origines d'un comité consultatif réunissant des représentants des sphères de locataires et de locataires : le Comité consultatif de la révision des loyers. Le projet de loi a été soumis aux délibérations d'un comité de l'Assemblée législative, puis de l'Assemblée dans son ensemble.

L'intention du législateur a peut-être été de rédiger un texte de loi qui protégerait les locataires tout en stimulant la création de logements locaux à prix abordables, sans subventions de la province. Il serait intéressant de déterminer le nombre de logements de ce genre créés en Ontario depuis l'adoption de la loi, ne serait-ce qu'à des fins documentaires.

Le régime de croisier des appels interjetés auprès de la Commission n'a vraiment été atteint qu'à l'automne de 1988. Depuis lors, jusqu'à la fin de l'exercice 1989-1990, la Commission a entendu des milliers de cas. Dans le système actuel de révision des loyers, l'audience devant la Commission est l'unique audience. Elle donne aux parties la possibilité de se rencontrer en personne, de faire valoir leurs allégations, de confronter leurs positions et de régler le cas.

Grâce au processus d'audience, les locataires et locataires informement directement la Commission de leurs principales préoccupations en matière de révision des loyers. Même si la loi tente d'offrir un certain remède, la Commission doit souvent écouter l'exposé de questions litigieuses pour lesquelles il n'y a pas de recours suffisant. Au cours de mon témoignage devant le Comité permanent des organismes gouvernemen- mentaux en juin 1989, j'ai promis aux membres de ce comité que, dans le présent rapport, je ferais ressortir les préoccupations les plus graves concernant la loi et son effet. Le présent document me permet donc de remplir en partie cette promesse.

On trouvera en effet ci-après un sommaire des questions les plus litigieuses.

Préoccupations des locataires : Exemples

1. Complexité de la loi et des

règlements

Le plus souvent, les locataires sont en mesure d'engager des avocats et des conseillers en révision des loyers aux honoraires coûteux. La plupart des locataires, par contre, ne peuvent pas retenir les services d'un spécialiste. Les ressources de l'aide juridique sont comptées et ne sont pas disponibles dans toutes les localités. Le recours à une aide fait donc intervenir un facteur de revenu. Dans certaines localités, des organismes prétendant protéger les locataires contre des « loyers injustifiés » prélèvent d'ordinaire près de 50 pour 100 de la somme « recouvrée ». Les locataires ne sont pas habituellement organisés dans toutes les régions de la province ni même dans tous les grands ensembles d'habitation. Même lorsqu'il existe un semblant d'association, les locataires n'y adhèrent pas tous ou ils délaissent leurs pouvoirs à un « porte-parole même lorsque quelqu'un prétend être le porte-parole, il ne semble pas toujours être bien renseigné. La tentative visant à mettre sur pied un organisme à l'échelle de la province est un bon début, mais n'est peut-être pas la meilleure solution.

2. Valider la légalité du loyer

Le registre des loyers vise à consigner les loyers conformes à la loi, et à fournir des données exactes et à jour aux locataires

Remarques de la présidente sur la troisième année

« La loi est un décret de la raison pris, pour le bien général, par celui [ou celle] qui a la charge de la collectivité ».

L'exercice 1989-1990 fut l'un des plus stimulants de notre courte histoire. Le chapitre III du présent rapport donne une idée de la quantité énorme et de la complexité des appels, des enquêtes et des demandes de renseignements que la Commission de révision des loyers (la Commission) a traités au cours du dernier exercice.

Chose plus importante que les faits bruts et les chiffres, cependant, nous avons assisté, au cours de cette période, à l'émergence d'un ensemble de tendances immuables, caractérisées par les inquiétudes profondes ressenties tant par les locataires que par les propriétaires à l'égard de la Loi de 1980 sur la réglementation des loyers d'habitation (la loi).

Une chose reste certaine : Ni les propriétaires, ni les locataires n'aiment cette loi. Cette constatation n'est pas une invention de la présidente; il s'agit d'un fait largement reconnu. La complexité, les lacunes et l'illogisme infinis de la loi sont le fardeau quotidien des membres de la Commission, qui tranchent les appels et qui doivent tenter d'appliquer cette loi du mieux possible. En tentant de prévoir toutes les possibilités et de plaire à toutes les parties, la loi et ses règlements ont donné le jour à un système extraordinairement déroutant, ardu et complexe, qui ne plaît ni aux parties qui s'y affrontent, ni à ceux qui doivent le faire fonctionner. Ces sentiments s'expliquent toutefois de différentes raisons. Dès le début, le système de révision des loyers prévu par la loi a dû faire face à des difficultés diverses. Les personnes visées par ce système ont ouvertement exprimé leurs inquiétudes à l'égard de la loi et des résultats du système. La société ne peut plus supporter ce degré élevé d'insatisfaction.

Pourquoi?

Lorsqu'une loi, conçue comme expression du bien général, produit un degré inhabituel d'anxiété, de colère et d'accusations, il n'est d'autre recours que de résoudre les questions soulevées par les personnes visées. Et ce, sans retard.

Je suis très reconnaissante aux membres et au personnel de la Commission de leur grand sens du devoir et de l'engagement que tous et chacun d'entre eux ont manifestés dans le cadre de la mise en oeuvre du mandat de la Commission. Je tiens aussi à remercier les locataires, les locateurs et leurs représentants de leur franchise totale, de leur esprit de collaboration et de leurs encouragements. Enfin, la Commission a pu compter sur l'appui de la Direction des services de révision des loyers du ministère.

La présidente,

Rathna Ray, Ph.D.

Table des matières

I	Introduction	8
II	Résumé des ordres et motifs	9
III	Sommaire du rôle	23
IV	Budget et dépenses	25
V	Notices biographiques des membres et de la présidente	26
VI	Services régionaux et fonctions consultatives de la Commission	33
VII	Publications et documents de référence de la Commission	37
VIII	Tableaux statistiques	38
	Remarques de la présidente	1

Région du Sud-Ouest

150, avenue Dufferin,
2^e étage
London (Ontario)
N6A 5N6
Numéro de téléphone : (519) 679-7226
Numéro sans frais : 1-800-265-3459
Télécopie : (519) 679-7128

Région du Nord

30, rue Cedar,
8^e étage
Sudbury (Ontario)
P3E 1A4
Numéro de téléphone : (705) 688-3015
Numéro sans frais : 1-800-461-0141
Télécopie : (705) 688-3021

Région du Centre

2190B, rue de Yonge,
6^e étage
Toronto (Ontario)
M4S 2B8
Numéro de téléphone : (416) 322-7811
Numéro sans frais : 1-800-387-8936
Télécopie : (416) 322-7807

Bureau principal

77, rue Bloor ouest,
10^e étage
Toronto (Ontario)
M5S 1N2
Numéro de téléphone : (416) 963-1914
Télécopie : (416) 963-1200

Région de l'Est

255, rue Albert, 4^e étage
Ottawa (Ontario)
K1P 6A9
Numéro de téléphone : (613) 563-7096
Numéro sans frais : 1-800-267-1220
Télécopie : (613) 239-1459



Rent Review Commission
Hearings Board
des loyers de révision

10th floor
77 Bloor Street West
Toronto, Ontario
M5S 1M2
(416) 963-1914

10e étage
77 rue Bloor, ouest
Toronto (Ontario)
M5S 1M2
(416) 963-1914

L'honorable David Cooke
Ministre du Logement
777, rue Bay, 10^e étage
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

Monsieur le Ministre,

Conformément au paragraphe (1) de l'article 51 de la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation*, j'ai le plaisir de vous soumettre le troisième rapport annuel de la Commission de révision des loyers. Ce rapport rend compte de l'activité de la Commission au cours de l'exercice 1989-1990.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de ma considération.

La présidente,

Ratna Ray

Ratna Ray, Ph.D.



Rapport annuel
1989-1990

Commission de révision des loyers

On peut se procurer des exemplaires du présent document ainsi que d'autres publications de l'Ontario à :

Publications Ontario
880, rue Bay
Toronto (Ontario)
M7A 1N8

Les personnes de l'extérieur peuvent écrire à l'adresse suivante :

Service des publications
880, rue Bay, 5^e étage
Toronto (Ontario)
M7A 1N8

Numéro de téléphone : (416) 326-5300
Numéro sans frais : 1-800-668-9938

Les cartes de crédit MasterCard et Visa sont acceptées. Prière de libeller les chèques et mandats à l'ordre du trésorier de l'Ontario. Le présent document se vend 2,50 \$ l'exemplaire.



Compte rendu de travaux de la Commission



Rapport annuel 1989-1990

A20N
090
A56

Cambridge
Publications

Annual Report 1990-1991



at Kenneth F. Harting's Office

Additional copies of this and other Government publications are available from:

The Government of Ontario Bookstore
880 Bay Street
Toronto, Ontario
M7A 1N8

Out-of-town customers write to:

Publications Services Section
5th Floor
880 Bay Street
Toronto, Ontario
M7A 1N8

Telephone: (416) 326-5300
Call Toll Free: 1-800-668-9938

Mastercard and Visa accepted. Cheques and money orders should be made payable to: the Treasurer of Ontario. The cost is \$2.50 per copy.



Annual Report *1990-1991*

Rent Review Hearings Board



e of the
rman
au de la
idente

Rent Review
Hearings
Board

Commission
de révision
des loyers

10th floor
77 Bloor Street West
Toronto, Ontario
M5S 1M2
(416) 963-1914

10e étage
77 rue Bloor, ouest
Toronto (Ontario)
M5S 1M2
(416) 963-1914

Evelyn Gigantes

Minister of Housing

777 Bay Street

10th Floor,

Toronto, Ontario

M5G 2E5

Dear Minister:

In compliance with section 51 (1) of the *Residential Rent Regulation Act, 1986*,

I am pleased to present the fourth Annual Report of the Rent Review Hearings

Board. This report reflects the Hearings Board's activities during the fiscal year 1990-1991.

Respectfully submitted,

A handwritten signature in black ink that reads "Ratna Ray". The signature is written in a cursive, flowing style.

Dr. Ratna Ray

Chairperson

Southwestern Region

150 Dufferin Avenue
2nd Floor
London, Ontario
N6A 5N6
Telephone: (519) 679-7226
Toll-Free: 1-800-265-3459
Fax: (519) 679-7128

Northern Region

30 Cedar Street
8th Floor
Sudbury, Ontario
P3E 1A4
Telephone: (705) 688-3015
Toll-Free: 1-800-461-0141
Fax: (705) 688-3021

Head Office

77 Bloor Street West
10th Floor
Toronto, Ontario
M5S 1M2
Telephone: (416) 963-1914
Toll Free: 1-800-663-7439
Fax: (416) 963-1200

Central Region

2190B Yonge Street
6th Floor
Toronto, Ontario
M4S 2B8
Telephone: (416) 322-7811
Toll-Free: 1-800-387-8936
Fax: (416) 322-7807

Eastern Region

255 Albert Street
4th Floor,
Ottawa, Ontario
K1P 6A9
Telephone: (613) 563-7096
Toll-Free: 1-800-267-1220
Fax: (613) 239-1459

Table of Contents

	Chairperson's Comments	1
--	------------------------	---

I	Introduction	3
II	Practices and Procedures	5
III	Summary of Selected Orders and Reasons	7
IV	Case Management	17
V	Budget and Expenditure	19
VI	Organization and Board Members	21
VII	Board's Publications and Reference Material	25
VIII	Year End Statistical Tables	27

CHAIRPERSON'S COMMENTS

Chairperson's Comments

"There is nothing permanent except change." —

- Heraclitus

Ontario's rent regulation program has seen several changes since its inception in 1975. History shows that the program has been reviewed, restructured and renewed at least four times since then, at almost a regular interval of every 3 to 5 years. 1990 has ushered in yet another change to rent regulation.

At the end of 1990, the Government of Ontario introduced Bill 4, as a measure of temporary rent control, with a view to instituting full rent control by the spring of 1992. Therefore, the Board operated in the midst of a major program change set in motion in the course of the fiscal year, which would determine the Board's potential for continuity into the future.

During the reporting year, three Board members accepted promotional employment opportunities elsewhere. As a result, the Board functioned with 37 members as contrasted with 40 in the previous year. More losses were to follow stimulated by the announced changes to the rent review program. The lesser number of members, and at the same time, a dramatic increase in the demand for three-member panels, reduced the Board's capacity to resolve as many appeals as the Board would have done otherwise.

Nevertheless, the records demonstrate that:

- a significantly higher number of rental units were involved in appeal resolution - 67,054 units as opposed to 27,146 units in the last reporting year;
- the vast majority of appeals were heard, on average, within 151 days from the filing of the appeal;
- the vast majority of Orders were issued, on average, within 68 days from the date of the hearing;
- the demand for 3-member panels continues to remain high. In certain regions, 50% or more of all hearings are held by three-member panels; and
- the Board held hearings in 91 communities outside of its four regional offices (located at London, Sudbury, Toronto and Ottawa).

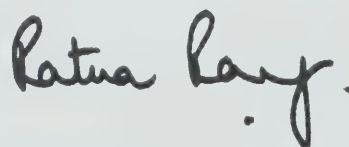
The combined reality represented by a reduced number of members, and a continued high demand for 3-member panels, is leading to a significant increase in the number of appeals now accumulating at the Board. Time will tell whether or not these can be resolved before the announced launching of a full rent control program by early 1992.

In March, 1992, my second 3-year term will be completed. On behalf of all members and staff, and because of their unique talents, it is important to underline that agendas may change, but the

accomplishments of this Board will remain. The Board has been publicly commended for several of these accomplishments. These include:

- Most appeals are heard and ordered more expeditiously than several boards and agencies in Ontario, although the legislation and the regulations are generally known to be extremely complex. The average number of calendar days (median) for whole building reviews, from hearing to order release was 100 days. The rent rebates, on the other hand, showed 35 days as the average timeline from hearing to order release (see page 26).
- The Board's members and staff have been chosen to bring a cross-section of qualifications and skills - moving away from a concentration on the legal profession and "judicialization".
- The Board's adjudicative approach is more "down-to-earth" and accessible to ordinary people.
- The Board has an unsurpassed record on employment equity, especially in terms of women and "minorities". Individuals from various linguistic and cultural backgrounds are found in many supervisory and management positions across the Board.
- The Board is reportedly the first organization in the Government of Ontario to have instituted an internal training program utilizing members and senior staff as "tutors" and resources, for "learners" from within. In this endeavour, the Board sought guidance from the Frontier College, in Toronto.
- The Board's leadership and initiatives have led to Ontario's First Conference of all Boards and Agencies, and the founding of a Chairperson's Circle (an information-sharing and educational organization). These are first ever in Ontario's history. It is hoped that these will become formalized in order to enable boards and agencies to strengthen each other, and to be available to the Government like an advisory council, to assist in improving different aspects of adjudicative, decision-making process in Ontario.

In closing, I would like to take this opportunity to express deep gratitude to Board members and staff for their professional dedication and memorable contribution towards fulfilling the Board's mandate. Without their unquestionably conscientious, enthusiastic and generous support, many of these accomplishments could not have been possible. My appreciation goes to tenants, landlords and their representatives for professional candour, cooperation and constructive suggestions. Finally, I would be derelict not to fully recognize the inimitable roles played by the Ministry of Housing, and Rent Review Services, in the creation, sustenance and the continuity of the Rent Review Hearings Board.



Dr. Ratna Ray
Chairperson

INTRODUCTION

I Introduction

This is the fourth Annual Report of the Rent Review Hearings Board. The reporting period is the Fiscal Year 1990-1991. The report recalls the mandate of the Hearings Board under the *Residential Rent Regulation Act, 1986* (the *Act*), outlines the Hearings Board's services, and summarizes the results achieved: volume and nature of appeals received, conclusion of these appeals, and summaries of cases that broke new ground. Statistical summaries are also included for ease of reference.

Mandate

The Rent Review Hearings Board is a quasi-judicial tribunal created by the Act in December 1986. The Act gives tenants and landlords the right to appeal the rent review decisions of the Minister of Housing to the Hearings Board. These decisions may relate to the determination of rent, dispute over registered rent or proposed rent increase, standard of maintenance of rental units, rent rebate, or questions over the Minister's jurisdiction.

The Act requires the Board to hold full and fair hearings, be expeditious in its proceedings, and render decisions based on the facts and real merits and justice of the case. Under the Act, the Board may affirm, vary, or substitute the Order of the Minister with its own Order. Except for pre-hearing conferences, the entire appeal process (notices of hearing, hearing related activity, the hearing itself) is subject to the *Statutory Powers Procedure Act*, as explained in the following section.

PRACTICES AND PROCEDURES
— *THE APPEAL PROCESS*

II Practices and Procedures

The *Statutory Powers Procedure Act (S.P.P.A.)* provides for reasonable notice of hearings; the right to representation by counsel or agents for all parties to a proceeding; the right of the parties and their representatives to call and examine witnesses, present arguments and submissions, and conduct cross-examinations of witnesses; and the requirement that all final decisions and orders be in writing.

As required by the **Residential Rent Regulation Act, 1986**, the Hearings Board has developed its own practices and procedures for hearing appeals from the decisions made by the local rent review offices. These procedures are available to the public.

What follows is an outline of the appeal process, from the filing stage through to the issuance of an order.

- Any tenant or landlord who is directly affected by a rent review decision can appeal to the Hearings Board. The tenant or landlord has to complete a Form 5 Notice of Appeal, file it with the Board and give a copy to other parties directly affected.
- Documentation such as the original application, submissions and the Minister's Order is then requested from the Ministry of Housing, Rent Review Services.
- A party to an appeal may request a pre-hearing conference. The Board may also decide to hold a pre-hearing conference. This meeting is aimed at discussing preliminary and procedural matters, and no final resolution of any issue is made at a pre-hearing conference.
- Once an appeal is ready to be scheduled, the Board sets out a date, time and location for the appeal hearing and they send out a Notice of Hearing. Care is taken in setting hearing dates and the parties involved are advised of the hearing date well in advance.
- Hearings are usually held in the city where the residential complex is located.
- One Board member hears the appeal unless a panel of three members is requested.
- The Board's decisions are based on the facts, and the real merits and justice of the case in keeping with the provisions of the **Act** and the Regulations under the **Act**.
- Once the hearing has been completed, the Board member or panel adjourns to consider the evidence and submissions and makes the decision. The Order and Reasons are then sent out to all the parties.
- The Board can affirm or vary the Minister's order or substitute its own order for the order of the Minister.

All efforts are continually made to ensure that tenants and landlords located throughout the province are informed on the appeal process, and receive a fair and expeditious hearing.

*SUMMARY OF
SELECTED ORDERS AND REASONS*

III Summary of Selected Orders and Reasons

Introduction

The Rent Review Hearings Board interacts daily with tenants and landlords throughout the province. Orders and Reasons deal with issues that are very real and important to these landlords and tenants. As in past years, the Board has made some ground-breaking decisions during the Fiscal Year 1990-1991. The following is a **sampling** of these decisions which are slightly varied from the Board's Summary of Select Decisions, and are presented under **ten themes**:

1. NOTICE OF APPEAL

NOTICE OF APPEAL

*In the matter of 7 and 9 Roanoke Road,
North York*

Appeal No. C-2968-88, January 23, 1991

The tenants appeal was in the form of a letter to the Minister indicating the intent to appeal. The landlord admitted receiving a copy of this letter. At the hearing the landlord's agent argued that the tenants must file a Form 5 (Notice of Appeal) in order for the appeal to be valid.

The Board ruled that to disallow the appeal would be prejudicial to the tenants, where the intent to appeal was obvious. However, the Board did allow for an adjournment and an extension of time for the tenants to serve a Form 5 Notice of Appeal on the landlord.

2. NOTICES OF RENT INCREASE

NOTICES OF RENT INCREASE DO NOT MEET REQUIREMENTS OF THE ACT

*In the matter of Apartment #1, 180 Queen
Street, Port Perry*

Appeal No. C-1555-89, July 20, 1990

The landlord appealed a rent rebate Order on the grounds that the increases requested by the landlord were within the permissible guideline amounts and below the current maximum rent. The landlord stated that he was a new landlord at the time of the giving of the notices of rent increase and was not aware of the notice requirements under section 5 of the Act. The landlord gave one verbal notice of rent increase to the tenant and two written notices of rent increase which were served on the tenant less than ninety days before the effective date of rent increase.

The landlord requested that the Board in its calculation of rent rebate postpone the effective date of the rent increase specified in the written notices and that this would then satisfy the ninety day notice requirement. The Board found that neither the verbal nor the written notices of rent increase complied with the **Act** and dismissed the landlord's appeal.

3. DEFINITION OF RENT

TENANTS APPEAL THE MINISTER'S ORDERED JUSTIFIED RENT INCREASE OF 0.00%

*In the matter of 58 Elgin Street, Belleville
Appeal No. E-0069-90, April 5, 1991*

The tenants appealed the Minister's Order allowing a total justified rent increase of 0.00%, on the basis that the withdrawal of services and facilities by the landlord should reflect a reduction in the current maximum rent as exists in the base year.

The Board found that the value of the withdrawal of services and facilities resulted in a negative allowance which exceeded the positive valued components of the total allowance justified by the landlord. However, the Board found that there was no jurisdiction under the **Act** to reduce the current maximum rent in the base year and affirmed the Minister's Order.

BOARD LIMITS LANDLORD'S RENT INCREASE TO THAT STATED IN APPLICATION

*In the matter of Bradley Park, Units 1 - 62,
1095 Jalna Boulevard, London
Appeal No. S-1280-89, February 18, 1991*

The landlord filed a whole building review application to justify 5.81% retroactive rent increases, with a first effective date of August 1, 1985. The Board found that the landlord justified a total rent increase of 29.86%.

The Board decided to exercised its discretion under section 90 to not award to the landlord a rent increase in excess of that applied for. As a result, no phase ins for financial loss and economic loss would follow from the Board's Order.

The Board stated that the landlord only gave notice of rent increase for the amount proposed in the application and therefore was not prejudiced, since the Board had allowed what the landlord had proposed. Further, the landlord was not prohibited from applying in a subsequent application for financial loss and economic loss.

LANDLORD DISPUTES USE OF PREVIOUS ORDER

*In the matter of Apartment #5, 466
MacLaren Street, Ottawa
Appeal No. E-0328-89, August 1, 1990*

The landlord appealed the Minister's Order for rent rebate, stating that a previous Order on the residential complex should not have been considered without first providing to the parties that information, pursuant to clause 31(b) of the **Act**.

The Board found that the previous Order of the Minister was not new information and that the Board would not reconsider the matters dealt with under the previous Order.

LAND RENTED DOES NOT SATISFY DEFINITION OF RENTAL UNIT

*In the matter of Part Lot 6 and Part Lot 7,
Concession B, Township of Murray,
Northumberland County
Appeal No. E-1079-89, June 27, 1990*

The landlord appealed the Minister's Order, claiming that the land in question was exempt from the **Act**. The landlord's submission was that the definition of "rental unit" in section 1 of the **Act**, was not satisfied by the rental arrangement found in

this particular case. The lessees had constructed the dwelling for their own personal use and the dwelling was not rented to the lessee.

The Board found that the lands did not satisfy the definition of "rental unit" since it was clear from the evidence, that these lands were rented by individuals for their own personal use and there was no indication that the sites contained permanent structures which were rented or intended to be rented, as specified in the definition of rental unit.

CALCULATION OF RENT AND REBATE PERIOD

In the matter of 146 Steward Street, Unit #84, Ottawa

Appeal No. E-0019-90, November 13, 1990

The tenant maintained that the Minister did not properly calculate the rent actually paid during the period under review. He further requested that the rebate period be extended by an extra three months.

The Board found that the facts reported by the tenant were accurate and were supported by written evidence. The Board considered that the request to extend the rebate period by three months was reasonable as it would avoid the parties having to go through the administrative process of securing another order to cover the rebate for the additional three months.

RENT ON SUPERINTENDENT'S UNIT

In the matter of 1259 - 1295 Huron Street, London

Appeal No. S-1067-89, April 27, 1990

The landlord appealed the Minister's Order on the basis that the maximum rent declared for the rental unit occupied by the superintendent did not include the amount by which the rent was reduced in

consideration for the superintendent's services.

The Board was satisfied that the rental unit was occupied by the superintendent, who was charged a reduced rent for his services. The Board found that the landlord allowed the superintendent \$200.00 deduction per month from rent, in lieu of salary. The Board in its Order declared a maximum rent that reflected the amount paid by the superintendent, plus \$200.00 which the superintendent was allowed as payment for his services.

RENT INCLUDES THE VALUE OF THE TENANT'S SERVICES

In the matter of Unit #1, 25 Laurel Street, Ottawa

Appeal No. E-1135-89, August 9, 1990

The landlord had appealed the Order of the Minister on the grounds that the rent charged a previous tenant had been reduced for services provided by that tenant. Both the landlord and the previous tenant had valued the caretaking services and appliances at \$30.00 and \$25.00 respectively.

The Board accepted the value of caretaking services and appliances provided by the previous tenant and found the total basic unit rent included a combination of both monetary consideration and the value for services and appliances. Considering these factors in the calculation of excess rent owing, the Board found no excess rent owing to the tenant.

BOARD DOES NOT INCLUDE REGISTERED RENTS IN CALCULATION OF MAXIMUM RENT

In the matter of 34 Davidson Street, St. Catharines

Appeal No. S-0312-90, March 14, 1991

The landlord appealed on the basis that the

rents registered were less than those legally being charged. Therefore, the rent registry information was incorrect and should not be relied upon by the Board in its calculation of maximum rent. In order to satisfy the Board that higher rents were actually being charged as of July 1, 1985, the landlord was required to submit all receipts for monthly unit rents for each individual unit, paid in the years 1984 and 1985. The Board was satisfied by the landlord's evidence, and accepted that the landlord had taken all increases permissible by the **Act**, since the last whole building review Order in 1982.

4. WHO IS LANDLORD

DETERMINING THE LANDLORD IN A CO-OWNERSHIP

In the matter of Unit #3, 2693-2697

Lakeshore Blvd. West, Etobicoke

Appeal No. C-2900-88, June 29, 1990

The tenant appealed on the basis that all the co-owners of the co-ownership were jointly the landlords and that a single whole building review application should have been made for all the rental units, which constituted one residential complex.

The Board examined the co-ownership agreement and found that each unit owner owned a percentage share of a building and could give possession of that specific unit. Therefore the co-owner of unit #3 was the landlord of that unit.

Consequently, the Board found that since the co-owner is assigned the exclusive rights of possession to a designated unit, the co-owner may bring a separate application for rent review in respect of that unit. In its decision, the Board relied on two cases in the area of co-ownership, **Medeiros et al. v. Fraileigh** (1984, 40 O.R. (2nd) 793 (Div.Ct.) and **Leibert v. the Resi-**

dential Tenancy Commission, (1983), (Ont.Div.Crt.) [unreported].

WHO IS LANDLORD WHO HAS TO APPLY

In the matter of 275 Manse Road,

Scarborough

Appeal No. C-0485-88, July 13, 1990

This matter concerns a whole building review application intended to increase the rent for thirty-three rental units. On appeal, the Board examined who was the landlord and determined that there was not just one landlord, but that there were in fact eleven landlords. Each of the eleven landlords was a separate corporation owning three units, and each of the corporations was a general partner in eleven corresponding limited partnerships.

The Board rejected the arguments on behalf of the landlords that the thirty-three rental units should be treated as one residential complex, simply because the rental units shared common services, were in close physical proximity and the partnerships shared accounting work. The Board concluded that each of the eleven corporations was a landlord of a separate residential complex consisting of three rental units and should have individually applied to the Minister for an above guideline rent increase. The Board dismissed the application.

5. COST TREATMENT

BOARD EXAMINES PARTIAL PURCHASE BETWEEN SPOUSES

In the matter of 231 Kent Street, Whitby

Appeal No. C-0113-89, June 20, 1990

An appeal was filed by the landlord requesting the Board to recognize the increased financing principal on the residential complex, resulting from a partial

purchase between spouses. The landlord-husband claimed to have purchased the wife's fifty percent equity in the residential complex, for which he gave a promissory note. The resulting increase in financing principal was being claimed by the landlord to justify a rent increase to be passed through to the tenants.

The Board acknowledged that the evidence supported that there was a transfer of title from the wife to the husband and that a promissory note existed. However, there was no evidence to support that the husband had made any payments pursuant to the promissory note. The Board concluded that for the purposes of rent review there was a non-arm's length transaction within the meaning of section 4, of **O.Reg.440/87** and the acquisition costs related to the partial purchase were not recognized in the financing principal.

BOARD ACCEPTS AUDITED FINANCIAL STATEMENTS TO SUBSTANTIATE LANDLORD'S OPERATING COSTS

In the matter of 100 Wingarden Court, Scarborough

Appeal No. C-2863-88, June 21, 1990

The tenant's appeal claimed that the landlord should be required to prove operating costs by submitting original invoices, bills and receipts and not be permitted to rely on figures contained in audited financial statements. The tenant was concerned that these financial statements included the costs of another residential complex owned by the landlord.

The landlord called as an expert witness, the accountant who completed the audits on the residential complexes. The expert witness reviewed the accounting procedures employed, stating that the costs for each of the landlord's residential

complexes were distinguished by codes, so that the costs of one complex would not be reflected in the financial statements of the other residential complex owned by the landlord.

The Board found that audited financial statements as compiled and submitted by the landlord, reflected only the costs of operating 100 Windgarden Court.

LANDLORD'S PAYMENTS TO MANUFACTURER CONSIDERED IN CONTINUING CAPITAL EXPENDITURE

In the matter of Casadolfo Apartments, 1770 Paris Street, Sudbury

Appeal No. N-1032-89, January 11, 1991

The Minister's Order denied the landlord a capital expenditure allowance for elevator replacement, on the basis that the capital expenditure was not substantially completed. On appeal, the landlord claimed that the replacement of the elevators had been delayed by the inability of the manufacturer to deliver and that the landlord had already paid \$60,000.00 for the replacement.

The Board found that, although the elevator replacement was not completed, the landlord had incurred an expense of \$60,000.00 which was recognized as a capital expenditure in this rent review. The Board also found that the elevator replacement was a continuing capital expenditure pursuant to section 10 of **O.Reg.440/87**.

ACQUISITION COSTS

In the matter of 605-2760 Carousel Crescent, Gloucester

Appeal No. E-1758-88, April 30, 1990

A common hearing pursuant to subsection 101(6) was held for thirty-three separate residential complexes owned by different landlords. The Notices of Appeal filed by the landlords all included the issue, that

the Minister's Order did not recognize the Mortgage Buy-Down Fees and Rental Revenue Guarantee Fees, as part of the acquisition costs for the purpose of determining maximum allowable financing costs.

The Board examined the purchase agreements and was satisfied that Mortgage Buy-Down Fee and Rental Revenue Guarantee Fee were part of the total contractual price paid by each landlord. The Board found that these costs properly conformed to the definition of acquisition costs contained in the regulations and included them in the purchase prices for the purpose of determining maximum allowable financing costs.

ACQUISITION COSTS CONSIDERED

*In the matter of 16 Torrington Place,
Ottawa*

Appeal No. E-1091-89, August 13, 1990

The landlord appealed the Minister's Order on the basis that both acquisition costs and financing costs had been underestimated.

The Board examined the materials filed by the landlord and accepted the legal fees and disbursements, building inspection fees, air test inspection fees, and land transfer tax, as allowable acquisition costs under section 1 of **Ontario Regulation 440/87**. The Board also found that a promissory note of \$10,000.00 can be recognized as a legitimate financing expense of the residential complex under section 26 of **Ontario Regulation 440/87**.

OPERATING COSTS RECOGNIZED

*In the matter of 146 Stewart Street, Ottawa
Appeal No. E-0040-90, November 19, 1990*

The Minister disallowed all operating costs and made no determination for financial loss and relief of hardship. The landlord

appealed the Minister's Order. The Board determined that the landlord had submitted actual operating costs, but had not submitted the costs for a superintendent because there was no superintendent for the relevant time period.

The Board found that the Minister's decision to deny all the operating costs because one particular cost is unsubstantiated is unreasonable and unsupported by the legislation. If a landlord fails to substantiate a particular cost, then that particular cost and no other should be left out of the calculation of operating costs.

BOARD RECOGNIZES FINANCING COSTS FOR INITIAL 12 MONTHS OF OWNERSHIP

*In the matter of 53-71 Godstone Road,
North York*

Appeal No. C-1267-89, July 5, 1990

The landlord purchased the residential complex in the projected year. The Minister's Order reflected the previous landlord's revenue for the base year, while recognizing financing costs for only part of the projected year, starting at the date of purchase of the complex. The landlord in the Notice of Appeal requested an amendment to the accounting periods in order to have financing costs recognized for a full twelve months in the projected year.

The Board was of the view that where a residential complex is purchased in the projected year, the determination of financial position should be calculated for the base year using revenue and operating costs of the previous landlord, but the findings for financial loss should be calculated using only the current landlord's financing costs that would otherwise be allowed and that have or will be allowed during the initial 12 months of ownership of the cur-

rent landlord. The Board found that no change to the accounting periods was necessary under the circumstances.

6. BURDEN OF PROOF/EVIDENCE

LANDLORD FAILS TO MEET BURDEN OF PROOF

In the matter of 34-38 Heydon Park Road, Toronto

Appeal No. C-1665-89, October 31, 1990

The Board examined the landlord's capital expenditure costs and stated that the burden of proof rests on the landlord to prove the costs claimed in his whole building review application. The Board was an impartial adjudicator, not an advocate for either of the parties. As such it was not the function of the Board to explain discrepancies in the costs and invoices submitted by the landlord, nor was it the Board's responsibility to sort out and categorize the materials submitted by the landlord in support of his application.

The Board denied the landlord certain capital expenditure costs on the basis that the invoices and cancelled cheques did not reconcile, and the landlord had not provided an explanation for these discrepancies.

VIDEO TAPE EVIDENCE PRESENTED AT HEARING

In the matter of 1375, 1401, 1405, 1435, Prince of Wales Drive, Ottawa

Appeal No. E-0001-90, February 11, 1991

During the hearing, the Board allowed the tenants to present a video tape showing the residential complex. The video tape was in support of the tenants' allegations that there had been a change in the standard of maintenance and repair pursuant to clause 75(f) of the Act.

After viewing the video, the Board found that it failed to convince the Board

that there had been a "change" in the standard of maintenance and repair, within the relevant time period set out in subsection 59(1) of O.Reg. 440/87. The Board also considered the oral evidence of the tenants regarding this issue and found it to be inconclusive, as it did not meet the time requirements set out in the legislation.

DISMISSAL OF APPLICATION DUE TO LACK OF PRIMA FACIE EVIDENCE

In the matter of Unit 601, 368 Oxford Street West, London

Appeal No. S-0122-90, January 8, 1991

Both the landlord and the tenant appealed the Minister's rent rebate Order. The landlord attended at the hearing. The tenant did not attend the hearing, nor was the tenant represented by an agent.

The Board determined that appropriate Notices of Hearing were sent to all parties and their agents and proceeded with the hearing. The Board heard evidence and submissions from the landlord and reviewed the materials filed by both of the parties. The Board found that a **prima facie** could not be established to determine the amount of rent actually paid by the tenant and dismissed the tenant's application.

BURDEN OF PROOF ON PARTY WHO MADE INITIAL APPLICATION

In the matter of 40 Falesy Avenue, Unit #3, Kitchener

Appeal No. S-1298-89, October 15, 1990

The tenants, in support of their claim for rent rebate, relied on a typewritten letter addressed "To Whom It May Concern" which they claimed had been signed by the prior landlord. The letter stated that the prior landlord was the owner and landlord "during 1 Nov 86", and that "the rentals of the units during that time are as shown".

The date of November 1, 1986 and the rent amounts were entered by hand in blank spaces provided, followed by an unwitnessed signature.

The Board relied on subsection 102(4) of the **Act** which states that the burden of proof lies on the party who made the initial application and stated that "during 1 Nov 86" was a date and not a rental period. The Board found that the evidence and documentation did not provide sufficient credibility to enable the Board to make a determination of a lawful rent and maximum rent necessary in the calculation of excess rent owing. The application was therefore dismissed.

7. SERVICES & FACILITIES

WITHDRAWAL OF SERVICES AND FACILITIES.

*In the matter of 66 Isabella Street, Toronto
Appeal No. C-0554-89, October 22, 1990*

In 1975, the landlord purchased the residential complex and as part of that purchase, the landlord agreed to pay, on a yearly basis to the vendor, fifty percent of the costs of running the recreational facilities located in the building next door to the residential complex.

The tenants' right to use the recreational facilities were included in the basic unit rent and the landlord issued membership cards to the tenants in its name, so that the tenants could enter into the recreational facilities.

The landlord was delinquent in paying its share of the costs to maintain the recreational facilities pursuant to the terms of the agreement and the tenants were ultimately cut off from using the facilities in June 1984.

The Board accepted the landlord's argument that it did not have the jurisdic-

tion to retroactively lower the basic unit rent as of June 1984, when the services and facilities were withdrawn. However, the Board did incorporate the value of the withdrawal of the services and facilities as a component of this rent review, which was the first rent review since the withdrawal occurred.

8. MAINTENANCE/RENOVATION

FORFEITURE OF RIGHT TO COLLECT RENT INCREASE BECAUSE OF SUBSTANTIAL NON-COMPLIANCE WITH MAINTENANCE AND OCCUPANCY ORDER

*In the matter of 105 West Lodge Avenue,
Toronto*

Appeal No. C-0523-89, November 9, 1990

The tenants appealed on the basis that the Minister's Order was discriminatory, as it had no effect on units where the rent increase was effective before October 1, 1989.

The Board found that the landlord was dilatory, without reasonable excuse, in rectifying the bad maintenance problems. The Board also determined that all tenants had lived with the lack of repairs for an extended period of time and that it would be unfair to require tenants to pay a rent increase solely because their anniversary date preceded October 1, 1989. The Board relied on section 15 of the **Act** and ordered September 1, 1988 be the effective date of suspension and forfeiture of the landlord's right to increase and collect rent.

BOARD CONSIDERS LANDLORD'S INACTION IN DETERMINING ONGOING AND DELIBERATE NEGLECT

*In the matter of 468 Ottawa Street,
Hamilton*

Appeal No. S-1195-89, March 21, 1991

The Board examined the contracts and let-

ters submitted by the landlord, including letters from Canada Mortgage and Housing Corporation in determining whether the capital expenditures claimed were a result of ongoing and deliberate neglect. Based on this evidence, the Board was able to determine that finances were available and that the costs of the improvements increased when contracts were delayed and subsequently re-negotiated by the landlord.

The Board was not satisfied that the delays were beyond the control of the landlord, which resulted in higher capital costs. The Board found that the higher costs were directly related to the landlord's ongoing and deliberate neglect. The Board determined that a 10% reduction of the justified rent increase should be allowed in recognition of the landlord's ongoing and deliberate neglect.

SUBSTANTIAL COMPLIANCE WITH MAINTENANCE AND OCCUPANCY ORDER

*In the matter of 68 Hollywood Crescent,
Toronto*

Appeal No. C-1679-89, June 26, 1990

An Order was made on the Minister's own motion under subsection 15(4) of the **Act**, wherein the Minister ordered that any increase in rent for the residential complex affected by a maintenance and occupancy Order not be collected by the landlords until the Minister receives a report from the Residential Rental Standards Board, that the residential complex is in substantial compliance with the maintenance and occupancy order.

The landlords appealed, indicating that they had made all necessary repairs cited in an Order from the Department of Building and Inspections. They corroborated this statement with a letter from the

District Manager of the City of Toronto's Department of Building and Inspections.

The Board accepted the landlords' evidence in respect of their compliance with the work orders. This evidence was also supported by a letter from an administrative officer with the Standards Board. The letter stated that based on the compliance information received from the City of Toronto, it will be closing its file on this matter.

The Board found that the landlords were entitled to a termination of the Order of the Minister suspending and forfeiting the collection of rent increases and set aside the Minister's Order.

SECTION 128 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT APPLIED

*In the matter of Granite Manor, Unit 106,
36 Herkimer Street, Hamilton*

Appeal No. S-0040-90, October 5, 1990

The landlord appealed the Order of the Minister on the basis that the Minister had failed to apply section 128 of the **Residential Tenancies Act, R.S.O.1980, c.452**, by not taking into consideration the complete renovation of the rental unit in 1984.

The Board, relying on section 128 of the **R.T.A.**, found that the addition of an extra 320 square feet to the existing rental unit resulted in the creation of a new unit and accepted the rent registered by the landlord.

VALUE OF THE CHANGE IN STANDARD OF MAINTENANCE AND REPAIR

*In the matter of 901 to 918 Borthwick
Avenue, Ottawa*

908 to 966B Cummings Avenue, Ottawa

*and 968 to 1030 Cummings Avenue,
Gloucester Appeal No. E-1138-90, January
29, 1991*

The Board found that there was a change in

the standard of maintenance and repair within the time periods set out in section 59 of O.Reg.440/87. To quantify the extent of the change, the Board compared the 4.3% of the total operating costs devoted to maintenance by the landlord and the 15.51% weight assigned to maintenance in the Building Operating Cost Index (BOCI).

The Board calculated the difference between the actual percentage and the BOCI percentage determining the difference to be 11.21%. The Board also found that approximately one-third of the deterioration that had occurred was within the review period and calculated that one-third of the 11.21% of the calculated operating costs was a reasonable value of the change. The Board then deducted this amount from the otherwise justified rent increase.

9. AGENCY AUTHORIZATION

AGENTS ARE REQUIRED TO FILE

AGENCY AUTHORIZATION

In the matter of 22 Marley Place, Unit #6, London

Appeal No. S-1107-89, May 1, 1990

The tenant's association named in the agency authorization was an unincorporated association. The Board stated that unincorporated associations are not legal persons and therefore could not be named as the tenant's legal representative.

The Board issued a written direction to the parties and to their agents granting an extension of time and directing the tenant to file a valid agency authorization form. The Board received no response to their direction and found that there was insufficient information on the file to make a determination, and dismissed the appeal.

10. EXEMPTIONS

EXEMPTION CLAIMED UNDER

CLAUSE 4(1)(J)

In the matter of 675 Guelph Road, R.R.#21, Cambridge

Appeal No. S-1277-89, March 12, 1991

The landlord sought to have the residential premises, barn and surrounding land rented by the tenants, declared exempt from the application of the Act. The Board examined the use of the residential premises and land in determining the matter and found that the residential portion of the accommodation came within the definition of rental unit under the Act.

However, the "barren" land used by the tenants to grow hay was exempt from the Act. The Board adjusted the calculation of maximum rent and excess rent owing, to include only the portion of the rental which qualified as the rental unit.

COMMERCIAL ZONING DOES NOT PROVIDE AUTOMATIC EXEMPTION FROM THE ACT

In the matter of Apartment D2, 1947

Dundas Street West, Toronto

Appeal No. C-1689-89, October 19, 1990

The landlord brought an appeal on the basis that the premises rented was not a rental unit as defined by the Act, because the premises was zoned as "light industrial commercial", pursuant to a City of Toronto zoning bylaw.

The Board found that although the premises in question was in an area that was zoned for commercial use, this in itself did not mean that the present use was of a commercial nature. The Board considered the actual use and was satisfied that the evidence showed the premises to be used primarily as residential and therefore the Board was able to make a determination under section 95 of the Act.

CASE MANAGEMENT

IV Case Management

A total of 2,260 appeals were filed with the Hearings Board in this fourth fiscal year of the Board's operation. Two major categories of cases were brought to the Hearings Board: Whole Building Reviews (section 74) and Rent Rebates (section 95). The following text explains these two major categories and also briefly describes the location of hearings and the volume of inquiries the Hearings Board received from the public.

Whole Building Review Section 74

Under the Act, a Whole Building Review enables a landlord to apply for a rent increase higher than the annual guideline set by the Minister of Housing.

The Hearings Board received 1,009 appeals from landlords and tenants for whole building reviews. 910 whole building review appeals were reviewed at hearings while 419 appeals were withdrawn by the appellants prior to the hearing. Decisions were rendered in 1,138 appeal cases involving 67,025 rental units. The average increase allowed at the Board level was 11.33% compared to 10.80% allowed by the Minister at the initial level. Of the 1,138 cases, 368 affirmed the Minister's Order, 454 had rent increases higher than the initial level and 239 appeals had rent increases lower than the initial level. 77 cases were dismissed at both levels.

The variance in rent increase or rent rebate results primarily from new and additional information provided by the parties through evidence and submissions at the Board's hearings.

Rent Rebate Section 95

Rent rebate provision in the Act prohibits the payment of an illegal rent increase, and requires the determination of maximum rent that may be charged legally.

A total of 850 rent rebate appeals were filed by tenants and landlords with the Hearings Board during this fiscal year. Hearings were held in 563 rent rebate appeal cases and rebate orders were issued in 609 cases. Of these 609 cases, 348 affirmed the Minister's Order, 84 appeals allowed rent rebates higher than the initial level rebate, and 177 appeals allowed rent rebates lower than the initial level rebate. Parties withdrew 87 appeals prior to the hearing.

The average dollar rebate ordered for all appeals was \$947.27 which compares with the initial level average dollar rebate of \$1,056.85.

Public Inquiries

The Board received a total of 57,437 public inquiries throughout the year. This total is comprised of visits into the offices, mail received, and telephone calls.

Of these inquiries, 25,859 related to the status of an appeal; 14,080 were inquiries with respect to the appeal process under the **Act**; 9,178 inquiries pertained to other information on the **Act**; 1,679 were inquiries with respect to other rent review legislation; and 6,641 were general information questions.

The greatest number of inquiries received were by way of telephone calls. Out of the 57,437 total public inquiries, 53,832 were received by telephone.

Members of the public can call a toll free number to obtain any of the above mentioned information.

Hearings Held In Communities

In addition to the four Regional Centres, the Board held hearings and/or pre-hearing conferences throughout 91 other communities across Ontario during the fiscal year.

The following is a list of the localities the Board travelled to, and the number of appeal cases heard.

MUNICIPALITY & HEARINGS HELD			
Ajax	2	Fort Frances	1
Alliston	1	Gananoque	1
Aurora	5	Goderich	1
Aylmer	1	Guelph	10
Barrie	10	Hamilton	39
Belleville	16	Huntsville	2
Bowmanville	1	Innisville	2
Bracebridge	1	Killaloe	1
Bradford	1	Kingston	6
Bramalea	1	Kitchener	15
Brampton	3	Leamington	1
Brantford	9	Lindsay	3
Brockville	3	Marmora	1
Burlington	19	Mattawa	2
Cambridge	12	Meadowvale	1
Campbellford	1	Midland	6
Carleton Place	1	Mississauga	26
Chatham	6	New Hamburg	1
Cobourg	1	Niagara Falls	3
Collingwood	2	North Bay	77
Copper Cliff	1	North York	5
Cornwall	3	Oakville	5
Creemore	1	Onaping Falls	1
Dundas	3	Orangeville	2
Dunnville	1	Orillia	4
Elmira	2	Oshawa	9
Elmvale	2	Owen Sound	1
Essex	3	Parkhill	1
Etobicoke	1	Pembroke	1
Fergus	1	Penetang	2
Fort Erie	1	Perth	1
		Petawawa	1
		Peterborough	6
		Picton	1
		Port Colborne	1
		Port Hope	3
		Sarnia	2
		Sault Ste. Marie	1
		Scarborough	1
		Simcoe	1
		Smith Falls	1
		St. Catharines	15
		St. Thomas	4
		Stoney Creek	4
		Stratford	1
		Strathroy	1
		Terrace Bay	1
		Tesorontio	1
		Thorold	2
		Thunder Bay	4
		Tillsonburg	1
		Timmins	3
		Trenton	1
		Wasaga Beach	1
		Waterloo	14
		Wawa	1
		Welland	4
		Whitby	5
		Windsor	29
		Woodstock	2
		REGIONAL OFFICES	
		Sudbury	39
		London	85
		Ottawa	79
		Toronto	590

BUDGET AND EXPENDITURE

V Budget and Expenditure

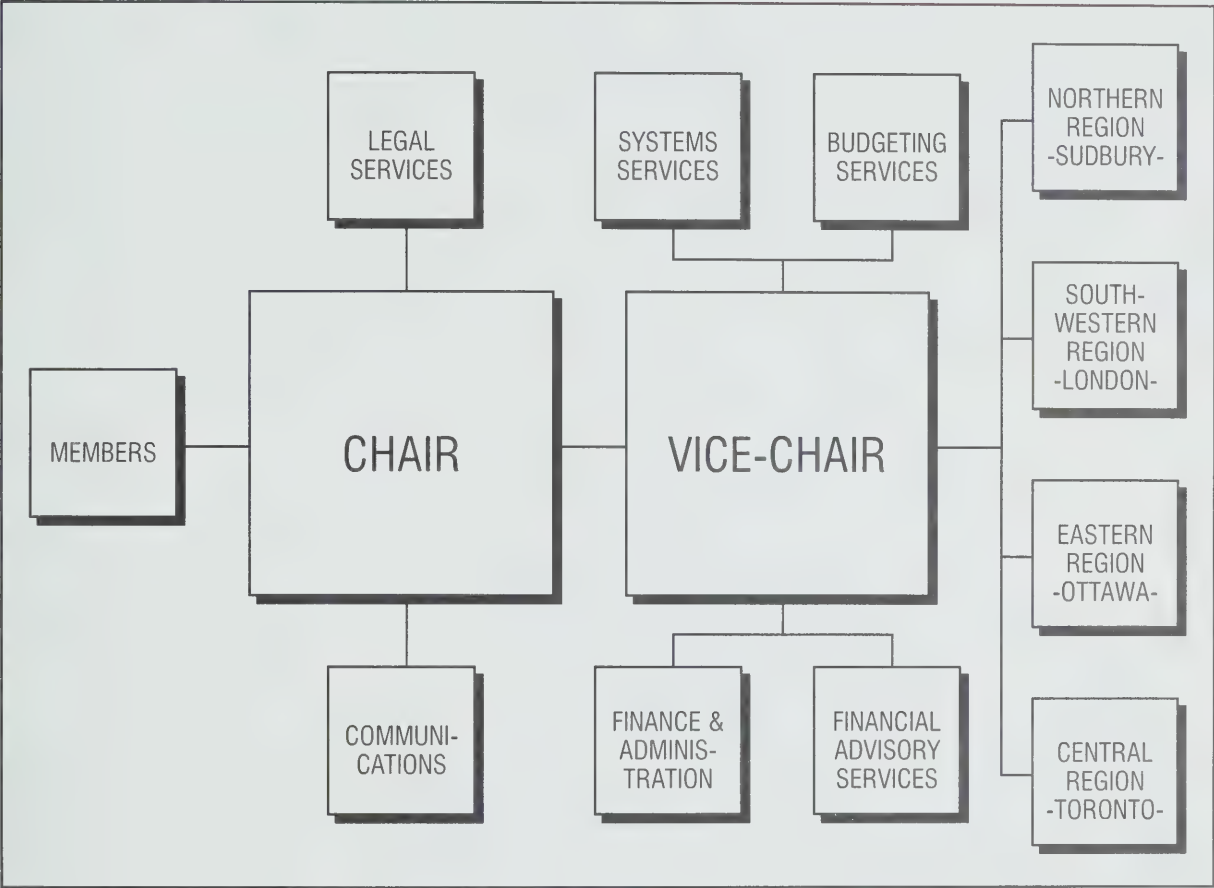
The approved budget of the Rent Review Hearings Board for the fiscal year April 1, 1990 to March 31, 1991 was \$13 million. The table below gives a breakdown of printed estimates and actual expenditures by major account categories:

Expenditures	1990 - 1991	1990 - 1991	1989 - 1990
	Printed Estimates	Actual Expenditure	Actual Expenditure
Salaries	\$ 6,909,000	\$ 6,025,090	\$ 5,412,256
Benefits	\$ 1,149,900	\$ 878,420	\$ 649,289
Transportation and Communication	\$ 1,220,800	\$ 631,775	\$ 717,063
Services	\$ 3,050,500	\$ 2,298,390	\$ 2,310,539
Supplies and Equipment	\$ 695,900	\$ 337,175	\$ 695,108
Total	\$13,026,100	\$ 10,170,850	\$ 9,784,255

Actual expenditure for the year of \$10.2 million was 4% higher than the previous year. However, as lower expenditures led to savings, these were redeployed to assist other programs within the Ministry of Housing.

*ORGANIZATION
AND BOARD MEMBERS*

VI Organization



Regional Offices:

Sudbury, London, Ottawa, Toronto

The Hearings Board's four Regional Offices are located in Sudbury, London, Ottawa, and Toronto. The areas served by these offices are indicated on the map.

Each Regional Office has a certain number of Members, as well as analytical and administrative staff, including a Regional Office Manager. Parties review the appeal files prior to hearings, if they wish to do so, in the Regional Offices. In addition, the Regional Offices provide the public with information related to filing, processing, hearings, and status of appeals with the Rent Review Hearings Board. The Regional Offices also hold public seminars for both tenants and landlords on an ongoing basis.



Board Members

The Board had thirty-seven (37) Members during fiscal year 1990-1991 including the Chair and Vice-Chair to serve the public. These Members were appointed by Orders-in-Council, and had been recruited from various communities with a myriad of backgrounds and skills in order to best serve the diverse population of Ontario.

CENTRAL REGION

TORONTO

BELFONTAINE, VICTOR WILLIAM (BILL)

BOIRE, ROGER E.

FREILICH, MIRIAM

GHOSH, SUPARNA

GOLDIE, NAOMI A.

HAZELLE-SPENCER, ROSALYN

JIWAN, MUMTAZ

HAZELWOOD, JOE

KAMERMAN, LINDA

MCGAVIN, DONNA

MILBOURN, PAUL

MYRHOROD, NICHOLAS L.

NG, SUNNY

OWEN, DAVID

PAPPAS, STYLI G.

POLLOCK, E. JACK

ROSEBRUGH, F. DONALD

SEABORN, E. A.

SEXTON, DENIS

STANWICK, NINA G.

THOMAS, DOROTHY

WRIGHT, PHILOMEN

EASTERN REGION

OTTAWA

BÉLANGER, ROBERT

FENUS, ANDREW

FORSEY, DIAN

NIBLOCK, DOUGLAS

TOROBIN, MARY ELLEN (RUSTY)

NORTHERN REGION

SUDBURY

BENTLEY, ROBERT S.

LACROIX, MAUREEN

MARLEAU, JOE-ANDRÉ

SOUTHWESTERN REGION

LONDON

MCMILLAN, KATHLEEN

OSWALD, RONALD

PATERSON, DONALD

RADE, BERNICE

WEIR, MARGARET J.

HEAD OFFICE

TORONTO

RAY, RATNA (DR.) *Chairperson*

TAIT, GLENN R., *Acting Vice-Chair & Registrar*

*BOARD'S PUBLICATIONS AND
REFERENCE MATERIAL*

VII Board's Publications & Reference Material

The Rent Review Hearings Board published the following:

Pamphlets:

- *Appealing a Rent Review Decision - 20 questions and More*

This pamphlet is available in eight languages in addition to English and French. These languages are Italian, Chinese, Polish, Greek, Portuguese, Spanish, Hindi, and Vietnamese. It is available from the Board's Offices or through the multicultural agencies of Ontario.

The Hearings Board initiated this brochure to help newcomers as well as other residents who need to be fully familiar with the process of appealing a rent review decision to the Board.

Information Sheets:

- *Appealing? Know the Facts... Be prepared*
- *Client's Checklist*
- *Notice of Appeal*
- *Request for a Panel of Three Members*
- *Pre-Hearing Conference*

Reference Material:

- *Summary of selected Orders and Reasons Vol. 1 issues 1-4, February 1989 to December 1989; Vol. 2 issue 1, January 1990 to March 1990*
- *A Summary Guide to Residential Rent Regulation Act, 1986, and Statutory Powers Procedure Act.*

- *A Guide to Conduct of Hearing - Appealing a Rent Review Decision*
- *Preliminary Guide to Processing of Appeals*
- *Rent Review Hearings Board Procedures Manual*
- *Rent Review Hearings Board Guidelines*

Audiovisual Material

- *Appealing a Rent Review Decision (Video Tape)*
 - *The Board in Motion*
 - *The Road to Appeal*
- *A Hearing in Progress (Mock Hearing) - (Video)*
- *Parlons-en! (Video)*

All of the Hearings Board's publications are available in English and French, and may be obtained by calling our toll free numbers, writing, or visiting the Hearings Board Offices. Video tapes for group viewing may be borrowed from the Board's Head Office.

In addition the Board's Annual Reports for the years 1987-1988, 1988-1989, 1989-1990, and 1990-1991 as well as copies of the *Residential Rent Regulation Act, 1986*, and *Statutory Powers Procedure Act* are available at varied costs from the Ontario Government Bookstore.

YEAR-END STATISTICAL REPORT

VIII Statistical Tables

Statistical Summary

<i>Caseflow</i>	Fiscal Year 1990 – 1991	Fiscal Year 1989 – 1990
1. <i>Whole Building Review Appeals</i>		
a.) Appeals Received	1,009	1,219
b.) Rental Units Involved	75,690	34,271
c.) Appeals Heard	910	722
d.) Rental Units Involved	65,291	25,384
2. <i>Rent Rebate</i>		
a.) Appeals Received	850	649
b.) Rental Units Involved	850	649
c.) Appeals Heard	563	429
d.) Rental Units Involved	563	429
3. <i>Other Appeals</i>		
a.) Appeals Received	401	243
b.) Rental Units Involved	3,159	704
c.) Appeals Heard	345	971
d.) Rental Units Involved	1,200	1,333
4. <i>Total Appeals</i>		
a.) Appeals Received	2,260	2,111
b.) Rental Units Involved	79,699	35,624
c.) Appeals Heard	1,818	2,122
d.) Rental Units Involved	67,054	27,146
5. <i>Inquiries Received</i>	57,437	53,462
6. <i>Appeal Rate Calculation</i>		
a.) Administrative Reviews	8,931	11,439
b.) Appeals Received (To March 31st)	2,260	2,111
c.) Appeal Rate	25.31%	18.45%
7. <i>Orders Issued</i>	2073	1,780
8. <i>Withdrawn Appeals</i>	666	538
9. <i>Number of Pre-hearing Conferences</i>	49	423
10. <i>Outstanding Appeals at Year End</i>	1,236	1,460

Time Line For Service

Average number of calendar days (median) from appeal received to hearing held:

1. Whole Building Review Appeals	160
2. Rent Rebate Appeals	142

Average number of calendar days (median) from appeal heard to issuance of an Order:

1. Whole Building Review Appeals	100
2. Rent Rebate Appeals	35

Rent Review Results

1. Average % increase ordered For Whole Building Review	11.33%
2. Average \$ Rent Rebate granted by Hearing Board	\$947.27

Section 74 Whole Building Review Results

For the Fiscal Year Ended March 31, 1991

Regional Office	No. of Appeals Ordered*	No. of Units	Breakdown of Appeals			Result of Appeals		Average (Median) Days Elapsed	
			Board & Initial Level Rents Same	Initial Level Rents Increased	Initial Level Rent Decreased	Percentage Allowed at Initial Level	Percentage Allowed at Board Level	Filing to Hearing	Hearing to Order
CENTRAL	541	38,825	190	186	165	11.64	12.03	164	110
EASTERN	197	8,991	74	89	34	8.26	8.81	146	182
SOUTHWESTERN	288	13,271	97	155	36	10.21	11.09	168	65
NORTHERN	35	914	7	24	4	7.71	9.84	96	94
PROVINCE	1061	62,001	368	454	239	10.80	11.33	160	100

* excludes 77 appeals for 5,024 units that were dismissed at both levels

Section 95 Rent Rebate Appeal Results

For the Fiscal Year Ended March 31, 1991

Regional Office	No. of Appeals Ordered*	No. of Appeals With No Change	Appeals With Rebate Increase		Appeals With Rebate Decrease		Average \$ Rebate for All Appeals		Average (Median) Days Elapsed	
			No. of Units	Average \$ Increase	No. of Units	Average \$ Decrease	Initial Level	Board Level	Filing to Hearing	Hearing to Order
CENTRAL	243	151	34	669.90	58	-731.03	1,205.16	1,124.40	135	36
EASTERN	74	29	7	889.31	38	-1,096.24	1,278.22	799.41	125	31
SOUTHWESTERN	240	140	36	610.78	64	-446.19	945.03	917.66	159	33
NORTHERN	52	28	7	246.41	17	-402.13	564.89	446.60	110	36
PROVINCE	609	348	84	627.56	177	-674.86	1,056.85	947.27	142	35

* includes 95 appeals with no rent rebate ordered at both levels

Public Inquiries

For the Fiscal Year Ended March 31, 1991

Regional Office	Total Inquiries	Number of Inquiries By Method			Number of Inquiries By Source			Subject of Inquiry				
		Visit	Phone	Mail	Landlord	Tenant	Other	Status of Appeal	Appeal Process Under The Act	Other Info. on The Act	Other Rent Review Legislation	Other Inquiries
CENTRAL*	45,088	2,084	42,748	256	12,104	30,208	2,776	22,752	11,120	7,428	32	3,756
EASTERN	6,105	500	5,526	79	869	4,370	866	1,091	987	1,187	1,099	1,741
SOUTHWESTERN	3,774	126	3,420	228	1,517	1,849	408	1,531	1,183	414	326	320
NORTHERN	2,470	318	2,138	14	635	988	847	485	790	149	222	824
PROVINCE	57,437	3,028	53,832	577	15,125	37,415	4,897	25,859	14,080	9,178	1,679	6,641

*Adjusted figures

Distribution Of Whole Building Review Appeals Ordered By Type Of Building

Section 74 of the Residential Rent Regulation Act, 1986

For the Fiscal Year Ended March 31, 1991

Regional Office	Single Family		Mobile Home		2-6 Units		Apartment Over 6 Units		Row or Townhouse		Condominium/ Co-operative		Other		Total	
	Appeals	Units	Appeals	Units	Appeals	Units	Appeals	Units	Appeals	Units	Appeals	Units	Appeals	Units	Appeals	Units
CENTRAL	8	8	0	0	40	176	338	38,297	2	17	128	146	25	181	541	38,825
EASTERN	2	46	0	0	16	71	60	7,218	2	160	51	51	66	1,445	197	8,991
SOUTHWESTERN	2	2	0	0	33	136	207	12,207	6	247	4	2	36	677	288	13,271
NORTHERN	1	1	0	0	10	42	23	847	1	24	0	0	0	0	35	914
PROVINCE	13	57	0	0	99	425	628	58,569	11	448	183	199	127	2,303	1,061	62,001

Statistical Workload Summary

For the Fiscal Year Ended March 31, 1991

APPLICATION	APPEALS RECEIVED	APPEALS HEARD	PRE-HEARING CONFERENCES	ORDERS ISSUED*
	No.	No.	No.	No.
CENTRAL				
Whole Building Review	547	491	24	600
Rent Rebate	287	232	1	243
Others	102	95	1	314
Central Totals	936	818	26	1,157
EASTERN				
Whole Building Review	135	114	0	203
Rent Rebate	104	65	0	74
Others	18	4	0	4
Eastern Totals	257	183	0	281
SOUTHWESTERN				
Whole Building Review	302	274	15	300
Rent Rebate	426	224	4	240
Others	276	243	1	5
Southwestern Totals	1,004	741	20	545
NORTHERN				
Whole Building Review	25	31	3	35
Rent Rebate	33	42	0	52
Others	5	3	0	3
Northern Totals	63	76	3	90
TOTALS				
Whole Building Review	1,009	910	42	1,138
Rent Rebate	850	563	5	609
Others	401	345	2	326
Province Totals	2,260	1,818	49	2,073

* Includes appeals dismissed at both levels.

Résumé des statistiques sur la charge de travail **Pour l'exercice terminé le 31 mars 1991**

DEMANDES
 APPELS
 RECUS
 ENTENDUS
 APPELS
 CONFÉRENCES
 PRÉPARATOIRES
 À L'AUDIENCE
 ORDRES
 DONNÉS*

CENTRE
 Révision pour tout l'immeuble
 Remboursement de loyer
 Autres
 Total

547
 287
 102
 95
 818
 24
 1
 1
 314
 1 157

EST
 Révision pour tout l'immeuble
 Remboursement de loyer
 Autres
 Total

135
 104
 18
 257
 114
 65
 4
 183
 0
 203

SUD-OUEST
 Révision pour tout l'immeuble
 Remboursement de loyer
 Autres
 Total

302
 426
 276
 1 004
 274
 224
 243
 741
 15
 300

NORD
 Révision pour tout l'immeuble
 Remboursement de loyer
 Autres
 Total

25
 33
 5
 63
 31
 42
 3
 76
 3
 35

TOTAL
 Révision pour tout l'immeuble
 Remboursement de loyer
 Autres
 Total pour la province

1 009
 850
 401
 2 260
 910
 563
 345
 1 818
 42
 1 138

* Comprend les appels rejetés tant à l'étape initiale qu'à l'étape subséquente.

Résultats de la révision pour tout l'immeuble - article 74

Pour l'exercice terminé le 31 mars 1991

Bureau régional	Nombre d'appels qui ont donné lieu à un ordre*	Nombre de logements	Répartition des appels				Taux initial de la révision	Taux établi par la Commission	Du dépôt de l'appel à l'audience	De l'audience à l'ordre	
			Loyer plus élevé par rapport à l'étape de la révision	Loyer plus bas par rapport à l'étape de la révision	Même loyer qu'à l'étape de la révision	Nombre de logements					
CENTRE	541	38 825	190	186	89	74	165	11,64	12,03	164	110
EST	197	8 991	74	89	34	97	36	8,26	8,81	146	182
SUD-OUEST	288	13 271	97	155	36	97	10,21	11,09	168	65	
NORD	35	914	7	24	4	7	7,71	9,84	96	94	
PROVINCE	1061	62 001	368	454	239	368	10,80	11,33	160	100	

* À l'exclusion de 77 cas portant sur 5 024 logements rejetés à l'appel tant à l'étape initiale qu'à l'étape subséquente

* À l'exclusion de 77 cas portant sur 5 024 logements rejetés à l'appel tant à l'étape initiale qu'à l'étape subséquente

Résultats des appels relatifs au remboursement de loyer - article 95

Pour l'exercice terminé le 31 mars 1991

Bureau régional	Nombre d'appels qui ont donné lieu à un ordre*	Nombre d'appels n'ayant donné lieu à aucun changement	Nombre de logements Aug.	Appels ayant donné lieu à une augmentation	Appels ayant donné lieu à une diminution	Dim. moyenne (\$)	Étape initiale	À l'issue de l'appel	Du dépôt de l'appel à l'audience	De l'audience à l'ordre
CENTRE	243	151	34	609,90	58	-731,03	1 205,16	1 124,40	135	36
EST	74	29	7	889,31	38	-1 096,24	1 278,22	799,41	125	31
SUD-OUEST	240	140	36	610,78	64	-446,19	945,03	917,66	159	33
NORD	52	28	7	246,41	17	-402,13	564,89	446,60	110	36
PROVINCE	609	348	84	627,56	177	-674,86	1 056,85	947,27	142	35

* Comprend 95 appels n'ayant donné lieu à aucun remboursement tant l'étape initiale qu'à l'issue de l'appel.

VIII Tableaux Statistiques

Résumé Statistique

Nombre de cas

1. Révision pour tout l'immeuble

a) appels reçus 1 009
b) nombre de logements locatifs visés 75 690
c) appels entendus 910
d) nombre de logements locatifs visés 65 291

2. Remboursement de loyer

a) appels reçus 850
b) nombre de logements locatifs visés 850
c) appels entendus 563
d) nombre de logements locatifs visés 563

3. Autres appels

a) appels reçus 401
b) nombre de logements locatifs visés 3 159
c) appels entendus 345
d) nombre de logements locatifs visés 1 200

4. Total des appels

a) appels reçus 2 260
b) nombre de logements locatifs visés 79 699
c) appels entendus 1 818
d) nombre de logements locatifs visés 67 054

5. Demandes de renseignements reçues

6. Calcul du taux d'appel
a) révision administrative 8 931
b) demandes d'appel reçues (au 31 mars) 2 260
c) taux d'appel 25,31 %

7. Ordres donnés

8. Appels retirés 666
9. Nombre de conférences préparatoires à l'audience 49

10. Appels en instance à la fin de l'exercice

1 236

1 460

Temps consacré à la prestation des services

Nombre moyen de jours (médiane) écoulés entre la réception de l'appel et la tenue de l'audience :
1. Révision pour tout l'immeuble 160
2. Remboursement de loyer 142

Nombre moyen de jours (médiane) écoulés entre l'audition de l'appel et l'émission de l'ordre :
1. Révision pour tout l'immeuble 100
2. Remboursement de loyer 35

Résultats de la révision des loyers

1. Augmentation moyenne en pourcentage ordonnée pour la révision pour tout l'immeuble 11,33 %
2. Remboursement de loyer moyen octroyé par la Commission 947,27 \$

TABLEAUX STATISTIQUES

VII Publications et documents de référence de la Commission

La Commission de révision des loyers a publié les documents suivants :

Brochures :

- Comment faire appel d'une décision de révision des loyers? Quelques questions...

Cette publication est publiée en français et en anglais et est disponible en huit autres langues, soit l'italien, le chinois, le polonais, le grec, le portugais, l'espagnol, l'hindi et le vietnamien. On peut se la procurer dans les bureaux de la Commission ou par l'entremise d'organismes multiculturels de l'Ontario.

auprès de la Commission.

Bulletins :

- Vous faites appel? Renseignez-vous...
Préparez-vous
- Liste de contrôle
- Avis d'appel
- Demande pour un comité de trois membres
- Conférence préparatoire à l'audience

Documents de référence :

- Résumé des ordres et de motifs de la Commission de révision des loyers, vol. 1, nos 1 à 4, février 1989 à décembre 1989; vol. 2, n° 1, janvier 1990 à mars 1990

Documentation audio-visuelle

- Guide de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation et de la Loi sur l'exercice des compétences légales - Commission des audiences - Commission de révision des loyers
- Guide préliminaire au traitement des appels Manuel des méthodes de la Commission de révision des loyers
- Directives de la Commission de révision des loyers

- Comment faire appel d'une décision de révision des loyers (bande vidéo)
- The Board in Motion
- The Road to Appeal
- A Hearing in Progress (audience simulée) - bande vidéo
- Parlons-en! (bande vidéo)

Toutes les publications de la Commission sont disponibles en anglais et en français. On peut se les procurer en téléphonant aux bureaux de la Commission. On peut aussi emprunter, au bureau principal de la Commission, des exemplaires des bandes vidéo, aux fins de projection à des groupes.

De plus, Publications Ontario vend des exemplaires des rapports annuels de la Commission pour les exercices 1987-1988, 1988-1989, 1989-1990, et 1990-1991, ainsi que des exemplaires de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation et de la Loi sur l'exercice des compétences légales.

*PUBLICATIONS ET DOCUMENTS DE
REFERENCE DE LA COMMISSION*

Membres de la Commission

La Commission comptait trente-sept (37) membres pour l'exercice 1990-1991, y compris la présidente et le vice-président, pour servir le public. Ces membres ont été nommés par décret et proviennent de diverses communautés. Ils ont été nommés en fonction de leurs antécédents de travail variés et de leur vaste éventail de compétences afin de mieux servir la population hétérogène de l'Ontario.

RÉGION DU CENTRE

TORONTO

Victor William (Bill) Belfontaine

Roger E. Boire

Miriam Freilich

Suparna Ghosh

Naomi A. Goldie

Rosalyn Hazelle-Spencer

Mumtaz Jivan

Joe Hazeltwood

Linda Kannerman

Donna McGavin

Paul Milbourn

Nicholas L. Myrhorod

Sunny Ng

David Owen

Styli G. Pappas

Jack E. Pollock

Donald F. Rosebrugh

E. A. Seaborn

Denis Sexton

Nina G. Stanwick

Dorothy Thomas

Philomen Wright

RÉGION DE L'EST

OTTAWA

Robert Belanger

Andrew Fenus

Dian Forsey

Douglas Niblock

Mary Ellen (Rusty) Torobin

Bureau principal

Toronto

Ratna Ray, présidente

Glenn R. Tait, vice-président par intérim et

registreur

Région du Sud-Ouest

London

Kathleen McMillan

Ronald Oswald

Donald Paterson

Bernice Raade

Margaret J. Weir

SUDBURY

RÉGION DU NORD

Robert S. Bentley

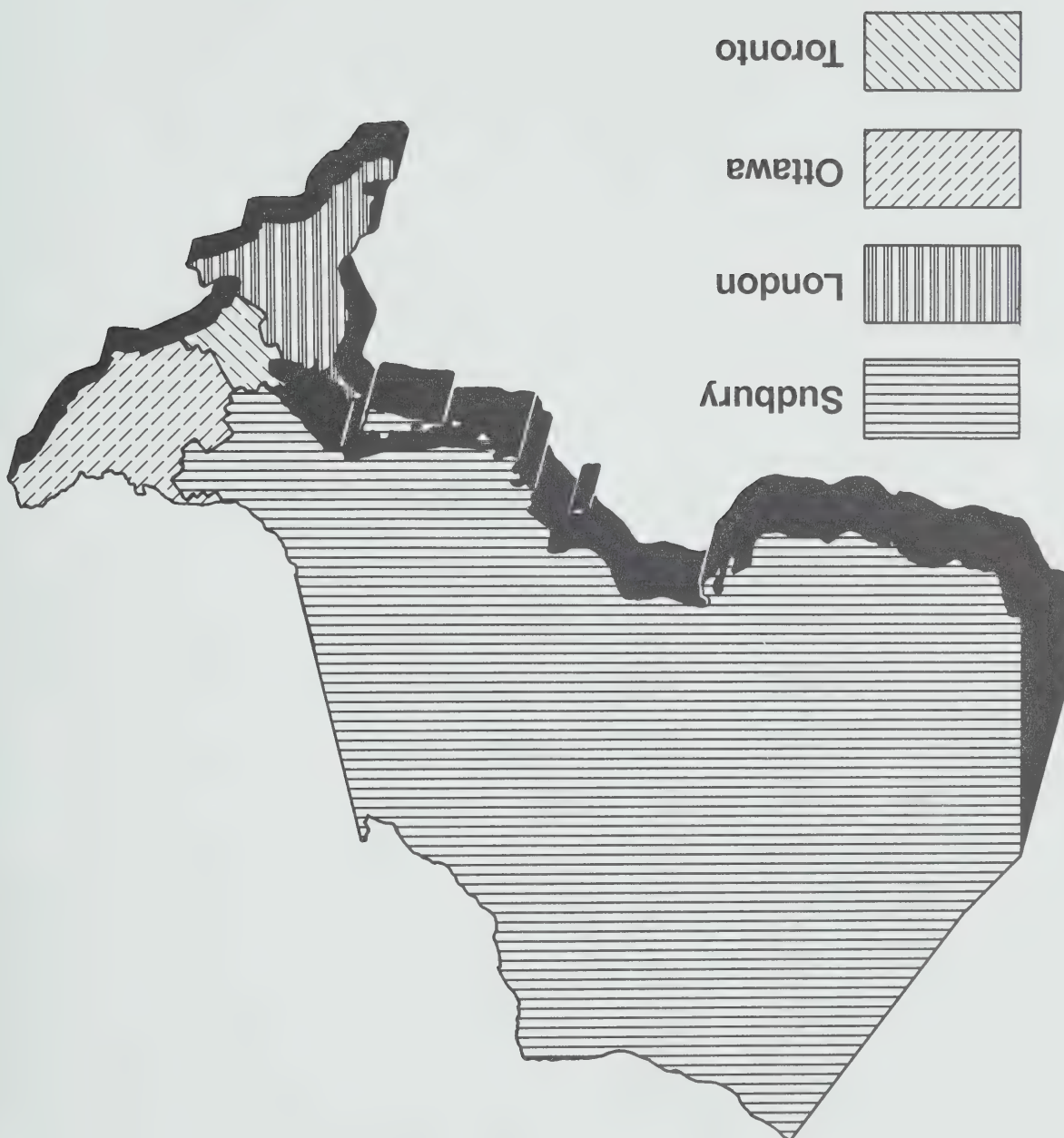
Maureen Lacroix

Joe-André Marleau

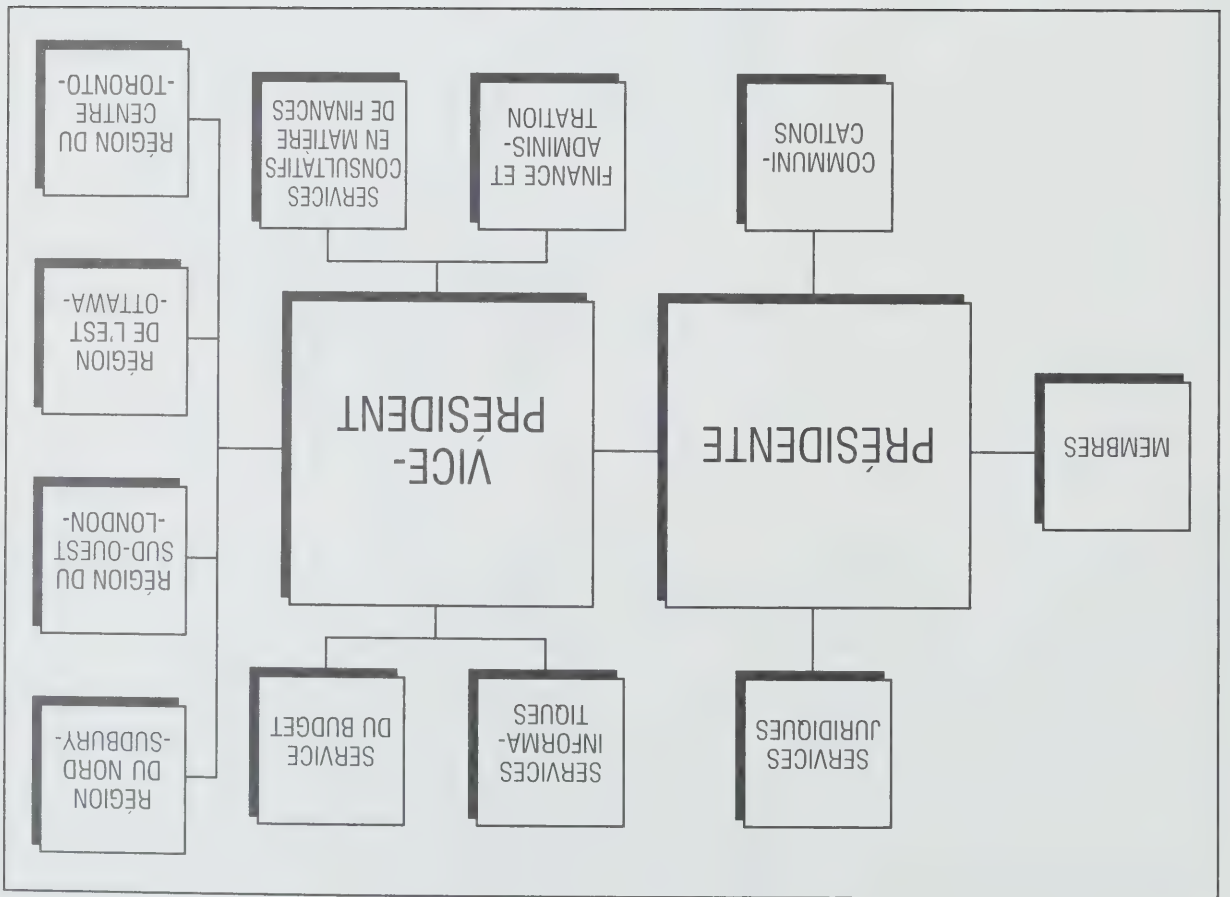
Bureaux régionaux : Sudbury, London, Ottawa, Toronto

Les quatre bureaux régionaux de la Commission sont situés à Sudbury, London, Ottawa et Toronto. Les régions desservies par ces bureaux sont indiquées sur la carte ci-jointe.

Chaque bureau régional comprend un certain nombre de membres, ainsi que des personnes chargées de l'administration et de l'analyse, notamment le chef du bureau régional. Les parties peuvent examiner le dossier de leur appel avant l'audience, si elles le désirent, au bureau régional. De plus, les bureaux régionaux offrent au public des renseignements sur le dépôt, le traitement et l'état des appels interjetés auprès de la Commission de révision des loyers et sur les audiences. Enfin, les bureaux régionaux tiennent régulièrement des séances publiques d'information destinées aux locataires et aux



VI Organigramme



ORGANIGRAMME

V Budget et dépenses

Le budget approuvé de la Commission de révision des loyers pour l'exercice allant du 1^{er} avril 1990 au 31 mars 1991 s'est élevé à 13 millions de dollars. Le tableau suivant donne la ventilation par grandes catégories comptables des prévisions et des dépenses réelles :

Dépenses		1990 - 1991	1990 - 1991	1989 - 1990
Traitement et salaires	Prévisions	6 025 090 \$	Dépenses réelles	Dépenses réelles
Avantages sociaux	1 149 900 \$	878 420 \$	649 289 \$	
Transports et communications	1 220 800 \$	631 775 \$	717 063 \$	
Services	3 050 500 \$	2 298 390 \$	2 310 539 \$	
Fournitures et matériel	695 900 \$	337 175 \$	695 108 \$	
Total	13 026 100 \$	10 170 850 \$	9 784 255 \$	

Les dépenses réelles de l'exercice, qui se sont élevées à 10,2 millions de dollars, sont supérieures de 4 % à celles de l'exercice précédent. Cependant, les économies réalisées grâce à ces dépenses plus faibles ont été utilisées pour financer d'autres programmes du ministère du Logement.

BUDGET ET DÉPENSES

Demandes de renseignements du public

La Commission a reçu au cours de l'exercice un total de 57 437 demandes de renseignements de la part du public. Ce total comprend les visites, le courrier et les appels téléphoniques.

De ces demandes de renseignements, 25 859 portaient sur l'état d'un appel, 14 080 touchaient le processus d'appel en vertu de la Loi, 9 178 portaient sur d'autres renseignements sur la Loi, 1 679 touchaient un autre texte législatif sur la révision des loyers et 6 641 portaient sur des renseignements généraux.

La majorité des demandes de renseignements ont été reçues par téléphone. Ainsi, des 57 437 demandes de renseignements du public, 53 832 ont été reçues par téléphone.

Les membres du public peuvent composer un numéro sans frais pour obtenir les renseignements mentionnés ci-dessus.

Audiences tenues dans les collectivités

La Commission a tenu des audiences ou des conférences préparatoires à l'audience ou les deux non seulement dans les villes où se trouvent ses quatre bureaux régionaux mais aussi dans 91 autres collectivités de l'Ontario au cours de l'exercice.

Voici une liste des municipalités dans lesquelles la Commission a tenu des audiences ou des conférences préparatoires et le nombre d'appels entendus.

MUNICIPALITÉ ET NOM-
BRE D'AUDIENCES

Ajax	.2
Alliston	.1
Aurora	.5
Aylmer	.1
Barrie	.10
Belleville	.16
Bowmanville	.1
Bracebridge	.1
Bradford	.1
Bramalea	.1
Brampton	.3
Brantford	.9
Brookville	.3
Burlington	.19
Cambridge	.12
Campbellford	.1
Carleton Place	.1
Chatham	.6
Cobourg	.1
Collingwood	.2
Copper Cliff	.1
Cornwall	.3
Creemore	.1
Dundas	.3
Dunnville	.1
Elmira	.2
Elmvale	.2
Essex	.3
Etobicoke	.1
Fergus	.1
Fort Erie	.1

Fort Frances	.1
Gananoque	.1
Goderich	.1
Guelph	.10
Hamilton	.39
Huntsville	.2
Innisville	.2
Killaloe	.1
Kingston	.6
Kitchener	.15
Leamington	.1
Lindsay	.3
Marmora	.1
Mattawa	.2
Meadowdale	.1
Midland	.6
Mississauga	.26
Mew Hamburg	.1
Niagara Falls	.3
North Bay	.77
North York	.5
Oakville	.5
Onaping Falls	.1
Orangeville	.2
Orillia	.4
Oshawa	.9
Owen Sound	.1
Parkhill	.1
Pembroke	.1
Penetang	.2
Perth	.1
Petawawa	.1
Peterborough	.6

BUREAUX RÉGIONAUX

Pictou	.1
Port Colborne	.1
Port Hope	.3
Sarnia	.2
Sault Ste. Marie	.1
Scarborough	.1
Simcoe	.1
Smith Falls	.1
St. Catharines	.15
St. Thomas	.4
Stoney Creek	.4
Stratford	.1
Strathroy	.1
Terrace Bay	.1
Tesoroito	.1
Thorold	.2
Thunder Bay	.4
Tillsonburg	.1
Timmins	.3
Trenton	.1
Wasaga Beach	.1
Waterloo	.14
Wawa	.1
Welland	.4
Whitby	.5
Windsor	.29
Woodstock	.2
BUREAUX RÉGIONAUX	
Sudbury	.39
London	.85
Ottawa	.79
Toronto	.590

IV Sommaire du rôle

La Commission a reçu en tout 2 260 appels au cours de son quatrième exercice. Les causes entendues par la Commission entrent dans deux grandes catégories, à savoir les révisions pour tout un immeuble (article 74) et les remboursements de loyer (article 95). La présente section donne une vue d'ensemble de ces deux grandes catégories et fournit également une brève description des endroits où la Commission a tenu ses audiences et du nombre de demandes de renseignements qu'elle a reçues de la population.

Révision pour tout un immeuble Article 74

Remboursement de loyer Article 95

Les dispositions de la Loi concernant le remboursement de loyer interdisent le versement d'augmentations illégales de loyer et prévoient la fixation du loyer maximal qui peut être légalement exigé.

Durant l'exercice, des locataires et des locateurs ont interjeté, au total, 850 appels relativement à des arrêtés visant le remboursement de loyer. La Commission a tenu des audiences dans 563 cas et a donné un ordre de remboursement dans 609 cas. De ces 609 cas, 348 confirmaient l'arrêt du ministre, 84 accordaient des remboursements de loyer supérieurs à ceux accordés lors de l'étape initiale et 177 accordaient des remboursements de loyer inférieurs à ceux accordés lors de l'étape initiale. Les parties ont retiré 87 appels avant la tenue de l'audience.

Le montant moyen des remboursements fixés à l'issue de l'appel s'est élevé à 947,27 \$, alors que le montant moyen des remboursements accordés à l'étape initiale s'est élevé à 1 056,85 \$.

En vertu de la Loi, un(e) locateur(trice) peut présenter une demande de révision pour tout un immeuble afin d'obtenir une augmentation de loyer supérieure à l'augmentation légale fixée par le ministère du Logement.

La Commission a reçu 1 009 appels visant la révision pour tout un immeuble, appels interjetés par des locateurs et des locataires. La Commission a tenu des audiences en ce qui concerne 910 appels visant la révision pour tout un immeuble. Par ailleurs, 419 appels ont été retirés par les appelants avant la tenue de l'audience. La Commission a rendu une décision à l'égard de 1 138 appels touchant 67 025 logements locatifs. Le taux d'augmentation moyen accordé par la Commission s'est élevé à 11,33 %, tandis que le taux accordé par le ministre à l'étape initiale s'est élevé à 10,80 %. De ces 1 138 appels, 368 confirmaient l'arrêt du ministre, 454 accordaient des augmentations de loyer plus élevées qu'à l'étape initiale et 239 accordaient des augmentations de loyer moins élevées qu'à l'étape initiale. Soixante-dix-sept demandes ont été rejetées aux deux étapes.

La différence dans les augmentations de loyer et les remboursements de loyer découle principalement du fait que des preuves et des observations nouvelles et supplémentaires ont été fournies par les parties lors des audiences de la Commission.

SOMMAIRE DU RÔLE

9. PROCURATION

LES REPRÉSENTANTS DOIVENT REMPLIR UNE FORMULE DE PROCURATION

*Affaire du 22, place Marley, logement n° 6,
à London*

Appel n° S-1107-89, 1^{er} mai 1990

L'association de locataires nommée dans la formule de procuration était une association non constituée en société. La Commission a précisé que des associations non constituées en société n'étaient pas des personnes morales et ne pouvaient donc pas être nommées à titre de représentant légal du locataire.

La Commission a donné une directive écrite aux parties et à leurs représentatives, directive accordant une prorogation de délai et ordonnant au locataire de déposer une formule valide de procuration. La Commission n'a reçu aucune réponse de la part du locataire. Elle a alors conclu qu'il n'y avait pas assez de renseignements au dossier pour pouvoir prendre une décision et a rejeté l'appel.

10. EXEMPTIONS

EXEMPTION DÉCLARÉE EN VERTU DE L'ALINÉA 4 (1) j)

Affaire du 675, route Guelph, route rurale

21, à Cambridge

Appel n° S-1277-89, 12 mars 1991

Le locateur a cherché à obtenir que les locaux d'habitation, la grange et le terrain loués par les locataires soient exemptés de l'application de la Loi. La Commission a examiné l'utilisation des locaux d'habitation et du terrain et a conclu que la partie résidentielle de l'habitation correspondait à la définition de logement comprise dans la Loi.

LE ZONAGE COMMERCIAL NE CONSTITUE PAS UNE EXEMPTION AUTOMATIQUE DE LA LOI

*Affaire de l'appartement D2 du 1947, rue
Dundas ouest, à Toronto*

Appel n° C-1689-89, 19 octobre 1990

Cependant, le terrain «stérile» utilisé par les locataires pour cultiver du foin a été exempté de l'application de la Loi. La Commission a rajusté le calcul du loyer maximal et de l'excédent de loyer qui est dû afin d'inclure uniquement la partie de l'habitation constituant un logement locatif.

Le locateur a interjeté appel car, selon lui, le local loué n'était pas un logement locatif, tel que défini par la Loi, du fait qu'il était compris dans une zone «industrielle et commerciale légère», conformément à un règlement de zonage de la Ville de Toronto. La Commission a conclu que bien que le local en question était situé dans un secteur désigné comme commercial, cela ne voulait pas dire que le local était présentement utilisé à des fins commerciales. La Commission a tenu compte de l'utilisation réelle du local et s'est assurée que celui-ci servait principalement à des fins de logement. Elle a donc été en mesure de prendre une décision en vertu de l'article 95 de la Loi.

dération la rénovation complète du logement locatif effectuée en 1984. En se basant sur l'article 128 de la Loi sur la location résidentielle, la Commission a jugé que l'ajout d'une surface de 320 pieds carrés au logement locatif existant constitue un nouveau logement locatif et a accepté le loyer enregistré par le locateur.

VALEUR DES CHANGEMENTS APPORTÉS AUX NORMES

D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION

Affaire des 901 à 918, avenue Borthwick, à Ottawa, des 908 à 966B, avenue Cummings, à Ottawa et des 968 à 1030, avenue Cummings, à Gloucester
Appel n° E-1138-90, 29 janvier 1991

La Commission a conclu qu'il y avait eu un changement dans les normes d'entretien et de réparation dans les délais établis à l'article 59 du *Règl. de l'Ont. 440/87*. Afin de quantifier la portée du changement, la Commission a comparé le pourcentage du total des frais d'exploitation utilisé pour l'entretien par le locateur, soit 4,3 %, au coefficient de pondération prévu pour l'entretien dans l'indice des frais d'exploitation des immeubles (IFI), soit 15,51 %.

La Commission a calculé que la différence entre le pourcentage réel et le pourcentage de l'IFI s'élevait à 11,21 %. La Commission a également établi qu'environ un tiers de la détérioration s'était produite pendant la période faisant l'objet d'une révision et a calculé qu'un tiers de 11,21 % des frais d'exploitation calculés représentait une valeur raisonnable pour le changement. La Commission a alors déduit ce montant de l'augmentation de loyer autrement justifiée.

d'habitation visé par l'ordre d'occupation et d'entretien ne soit pas perçue par les locateurs jusqu'à ce que le ministre reçoive du Conseil des normes de location résidentielle un rapport signalant que l'ensemble d'habitation est en grande partie conforme à l'ordre d'occupation et d'entretien.

Les locateurs ont interjeté appel, en indiquant qu'ils avaient effectué toutes les réparations nécessaires mentionnées dans un ordre du Service du bâtiment et des inspections. Ils ont appuyé cette déclaration à l'aide d'une lettre du chef de secteur du Service du bâtiment et des inspections de la Ville de Toronto.

La Commission a accepté la preuve soumise par les locateurs en ce qui concerne le respect des ordres d'exécution. Cette preuve a également été appuyée par une lettre d'un agent administratif du Conseil des normes. Cette lettre indiquait qu'en fonction des renseignements sur l'observation des ordres d'exécution reçus de la Ville de Toronto, elle allait fermer son dossier sur cette affaire.

La Commission a jugé que l'arrêté du ministre suspendant le droit des locateurs de percevoir des augmentations de loyer devrait être annulé et a agi dans ce sens.

APPLICATION DE L'ARTICLE 128 DE LA LOI SUR LA LOCATION RÉSIDENTIELLE

Affaire du Granite Manor, logement n° 106 du 36, rue Herkimer, à Hamilton
Appel n° S-0040-90, 5 octobre 1990

Le locateur a interjeté appel à l'égard de l'arrêté du ministre parce que le ministre avait négligé d'appliquer l'article 128 de la Loi sur la location résidentielle, L.R.O. 1980, chap. 452, en ne prenant pas en consi-

du droit du locateur d'augmenter et de percevoir le loyer.

LA COMMISSION TIENT COMPTE DE L'ACTION DU LOCATEUR AFIN DE DÉTERMINER S'IL A FAIT PREUVE D'UNE NÉGLIGENCE INTENTIONNELLE ET CONTINUELLE

Affaire du 468, rue Ottawa, à Hamilton Appel n° S-1195-89, 21 mars 1991

La Commission a examiné les lettres et les contrats soumis par le locateur, y compris les lettres de la Société canadienne d'hypothèques et de logement afin de déterminer si les dépenses en immobilisations déclarées découlaient d'une négligence intentionnelle et continue. En se basant sur ces preuves, la Commission a pu déterminer que les fonds étaient disponibles et que les coûts des réparations avaient augmenté lorsque les contrats avaient été retardés et renégociés par la suite par le locateur.

La Commission a jugé que les retards, qui ont provoqué une augmentation des dépenses en immobilisations, n'étaient pas indépendants de la volonté du locateur. La Commission a conclu que les coûts plus élevés étaient directement liés à la négligence intentionnelle et continue du locateur. Elle a décidé de reconnaître une diminution de 10 % de l'augmentation de loyer justifiée afin de tenir compte de la négligence intentionnelle et continue du locateur.

OBSERVATION DE L'ORDRE D'ENTRETIEN ET D'OCCUPATION

Affaire du 68, croissant Hollywood, à Toronto Appel n° C-1679-89, 26 juin 1990

Le ministre a pris un arrêté de sa propre initiative en vertu du paragraphe 15 (4) de la Loi, arrêté dans lequel il a ordonné que toute augmentation de loyer de l'ensemble

tions récréatives et les locataires se sont vu refuser l'accès aux installations en juin 1984. La Commission a accepté l'argument du locateur selon lequel elle n'avait pas la compétence pour réduire de façon rétroactive le loyer de base à partir de juin 1984, date à laquelle les services et les installations ont été retirés. Cependant, la Commission a inclus la valeur des services et des installations retirés dans les éléments de la présente révision des loyers, la première depuis le retrait des services et des installations.

8. ENTRETIEN/RÉNOVATION

PERTE DU DROIT DE PERCEVOIR L'AUGMENTATION DE LOYER EN RAISON DE L'OBSERVATION D'UN ORDRE D'ENTRETIEN OU D'OCCUPATION

Affaire du 105, avenue Lodge ouest, à Toronto Appel n° C-0523-89, 9 novembre 1990

Les locataires ont interjeté appel parce qu'ils jugeaient que l'arrêté pris par le ministre était discriminatoire étant donné qu'il ne visait pas les logements dont l'augmentation de loyer était entrée en vigueur avant le 1^{er} octobre 1989.

La Commission a jugé que le locateur avait tardé, sans excuses raisonnables, à rectifier les graves problèmes d'entretien. La Commission a également établi que ces réparations n'avaient pas été effectuées pendant une assez longue période, et ce au détriment de tous les locataires, et qu'il serait injuste de demander à ceux-ci de payer une augmentation de loyer simplement parce que leur date anniversaire précède le 1^{er} octobre 1989. La Commission s'est basée sur l'article 15 de la Loi et a ordonné que le 1^{er} septembre 1988 reprenne la date d'entrée en vigueur de la perte

période prévue au paragraphe 59 (1) du **Règl. de l'Ont. 440/87**. La Commission a également entendu les témoignages oraux des locataires sur cette question et n'a pu en tirer de conclusions puisqu'ils ne respectaient pas les délais prévus dans les mesures législatives.

REJET D'UNE DEMANDE EN RAISON

DU MANÈGE DE PREUVE PRIMA FACIE
Affaire du logement 601 du 368, rue Oxford
ouest, à London

Appel n° S-0122-90, 8 janvier 1991

Le locateur et le locataire ont interjeté appel de l'arrêt du ministre relativement à un remboursement d'excédent de loyer. Le locateur était présent à l'audience, mais le locataire n'y a pas assisté et n'était pas représenté.

La Commission a constaté que les avis d'audience appropriés avaient été envoyés à toutes les parties et à leurs représentants et a poursuivi l'audience. Elle a entendu le témoignage et les observations du locateur et a examiné les documents déposés par les deux parties. La Commission a jugé qu'on ne pouvait établir primafacie le montant du loyer réellement payé par le locataire et a donc rejeté la demande de ce dernier.

LE FARDEAU DE LA PREUVE INCOMBE À LA PARTIE QUI FAIT LA PREMIÈRE DEMANDE

Affaire du logement n° 3 du 40, avenue Falesy, à Kitchener
Appel n° S-1298-89, 15 octobre 1990

Les locataires se sont appuyés, dans le cadre de leur demande de remboursement de l'excédent de loyer payé, sur une lettre dactylographiée portant l'adresse « À qui de droit » et qui, selon eux, avait été signée par le locateur précédent. La lettre indiquait

que le locateur précédent était le propriétaire « au cours du 1^{er} novembre 1986 » et que « les loyers des logements étaient ceux qui étaient indiqués ». La lettre était datée du 1^{er} novembre 1986 et portait une signature non attestée par un témoin. Les montants des loyers et la date étaient écrits à la main dans les espaces fournis à cet effet. La Commission s'est appuyée sur le paragraphe 102 (4) de la **Loi** qui énonce que le fardeau de la preuve incombe à la partie qui a fait la première demande et a indiqué que « au cours du 1^{er} novembre 1986 » ne représentait pas une période de location. La Commission a jugé que le témoignage et la preuve présentés n'étaient pas assez crédibles pour permettre à la Commission d'établir le loyer légal et le loyer maximal aux fins du calcul de l'excédent de loyer payé. La demande a donc été rejetée.

7. SERVICES ET INSTALLATIONS

RETRAIT DES SERVICES ET DES INSTALLATIONS

Affaire du 66, rue Isabella, à Toronto
Appel n° C-0554-89, 22 octobre 1990

En 1975, le locateur a acheté l'ensemble d'habitation et a accepté, conformément aux conditions d'achat, de payer au vendeur sur une base annuelle 50 % des frais d'exploitation des installations récréatives situées dans l'édifice adjacent à l'ensemble d'habitation.

Le droit d'utiliser les installations récréatives a été inclus dans le loyer de base des locataires et le locateur a donné des cartes de membres à son nom aux locataires, pour que ceux-ci puissent avoir accès à ces installations. Le locateur a négligé de payer, conformément aux conditions de l'entente, sa part des frais d'exploitation des installa-

LE LOCATEUR NE PRÉSENTE PAS UNE PREUVE SUFFISANTE

Affaire du logement n° 34 du 38, chemin

Heydon Park, à Toronto

Appel n° C-1665-89, 31 octobre 1990

La Commission a examiné les dépenses d'immobilisations du locateur et a déclaré qu'il incombe au locateur de justifier les frais déclarés dans le cadre de la demande de révision pour tout l'immobilier. La Commission joue le rôle d'arbitre impartial et ne défend aucune des parties. Il n'était donc pas du ressort de la Commission d'expliquer les écarts entre les factures et les frais soumis par le locateur ni de trier et de classer les documents soumis par le locateur à l'appui de sa demande.

La Commission a refusé de reconnaître certaines dépenses d'immobilisations parce que les factures et les chèques oblitérés ne pouvaient être rapprochés et que le locateur n'a fourni aucune explication pour justifier ces écarts.

PRÉSENTATION D'UNE VIDÉOCASSETTE COMME PREUVE À L'AUDIENCE

Affaire des 1375, 1401, 1405 et 1435,

promenade Prince of Wales, à Ottawa

Appel n° E-0001-90, 11 février 1991

Durant l'audience, la Commission avait autorisé les locataires à présenter une vidéocassette montrant l'ensemble d'habitation. La présentation de cette vidéocassette constituait une preuve à l'appui des allégations des locataires selon lesquelles il y avait eu un changement dans les normes d'entretien et de réparation, aux termes de l'alinéa 75 f) de la Loi.

Le visionnement de la vidéocassette n'a pas convaincu la Commission qu'il y avait eu un changement dans les normes d'entretien et de réparation au cours de la

était injustifié n'était pas raisonnable et ne s'appuyait pas sur les mesures législatives. Si un locateur ne peut justifier certains frais, seuls ces frais devraient être déduits dans le calcul des frais d'exploitation.

LA COMMISSION RECONNAÎT LE COÛT DE FINANCEMENT POUR LES DOUZE PREMIERS MOIS DE POSSESSION

Affaire du logement n° 53 du 71, chemin

Godstone, à North York

Appel n° C-1267-89, 5 juillet 1990

Le locateur avait acheté l'ensemble d'habitation au cours de l'année prévisionnelle. L'arrêté du ministre incluait les revenus du locateur précédents pour l'année de base mais ne reconnaissait qu'une partie du coût de financement pour l'année prévisionnelle à compter de la date d'achat de l'ensemble. Dans l'avis d'appel, le locateur demandait la modification des périodes comptables afin que soit reconnus les frais de financement de la période complète de douze mois de l'année prévisionnelle.

De l'avis de la Commission, lorsqu'un ensemble d'habitation est acheté durant l'année prévisionnelle, on devrait établir la situation financière pour l'année de base à l'aide des revenus et des frais d'exploitation du locateur précédents. Toutefois, on ne devrait calculer, au titre de la perte financière, que les frais de financement du locateur actuel qui auraient été autrement reconnus et qui ont été ou seront reconnus pour les douze premiers mois de possession. La Commission a donc jugé qu'il n'était pas nécessaire de modifier les périodes comptables dans les circonstances.

6. FARDEAU DE LA PREUVE/DE PRÉSENTATION

règlements, et elle les a inclus dans les prix d'achat en vue d'établir le coût de finance-
ment maximum pouvant être reconnu.

PRISE EN CONSIDÉRATION DU COÛT

D'ACQUISITION

*Affaire du 16, place Torrington, à Ottawa
Appel n° E-1091-89, 13 août 1990*

Dans le cadre de l'appel de l'arrêt de l'ar-
rêté du ministre, le locateur soutenait que le coût
d'acquisition et le coût de financement
avaient été sous-estimés.

La Commission a examiné les docu-
ments déposés par le locateur et a reconnu
au titre du coût d'acquisition les frais et
débours de justice, les honoraires pour
l'inspection de l'immeuble et les tests de
lière, conformément à l'article 1 du Règle-
ment de l'Ontario 440/87. La Commission a
également jugé qu'un billet de 10 000 \$
pouvait être reconnu au titre des frais légi-
times de financement de l'ensemble d'ha-
bitation, conformément à l'article 26 du Rè-
glement de l'Ontario 440/87.

FRAIS D'EXPLOITATION RECONNUS

*Affaire du 146, rue Stewart, à Ottawa
Appel n° E-0040-90, 19 novembre 1990*

Le ministre n'avait reconnu aucun montant
au titre des frais d'exploitation et n'avait
fixé aucun montant au titre de la perte
financière ou du redressement du préju-
dice. Le locateur en avait donc appelé de
l'arrêt de l'arêté du ministre. La Commission a jugé
que le locateur avait bien soumis ses frais
réels d'exploitation mais qu'il n'avait pas
inclus les frais pour le concierge, car il
n'avait pas eu recours à de tels services
pendant la période en question.

La Commission a estimé que la dé-
cision du ministre de ne reconnaître aucuns
frais d'exploitation alors qu'un seul poste

ment achevés. En appel, le locateur avait
déclaré que le remplacement des ascen-
seurs avait été retardé à cause de l'incapa-
cité du fabricant de livrer les appareils; il
avait affirmé avoir déjà payé 60 000 \$ pour
les travaux de remplacement.

La Commission a constaté que, bien
que les ascenseurs n'avaient pas encore été
complètement remplacés, le locateur avait
effectivement engagé une somme de
60 000 \$ qui a été reconnue au titre des
dépendances d'immobilisations dans le cadre
de la présente révision des loyers. La Com-
mission a également jugé que le remplace-
ment des ascenseurs constituait une dé-
pense d'immobilisations continue, et
conformément à l'article 10 du Règl. de
l'Ont. 440/87.

COÛT D'ACQUISITION

*Affaire du logement 605 du 2760, croissant
Carousel, à Gloucester
Appel n° E-1758-88, 30 avril 1990*

Une audience commune a été tenue, con-
formément au paragraphe 101 (6), relative-
ment à trente-trois ensembles d'habitation
distincts appartenant à différents locateurs.
Les avis d'appel déposés par ces derniers
avaient tous trait à la même question, soit
que l'arêté du ministre n'avait pas reconnu
les frais d'achat d'une réduction d'intérêt ni
les frais de la garantie des recettes de loca-
tion au titre du coût d'acquisition dans
l'établissement du coût de financement
maximum pouvant être reconnu.

La Commission a examiné les con-
trats d'achat et a pu constater que les frais
d'achat d'une réduction d'intérêt et les frais
de la garantie des recettes de location fai-
saient partie du prix contractuel payé par
chaque locateur. De l'avis de la Commis-
sion, ces frais étaient conformes à la défini-
tion du coût d'acquisition figurant dans les

LA COMMISSION ACCEPTE LES ETATS FINANCIERS VERIFIES COMME PREUVE DES FRAIS D'EXPLOITATION DU LOCATEUR

Affaire du 100, Windgarden Court, à Scarborough
Appel n° C-2863-88, 21 juin 1990

Le locataire qui interjetait appel prétendait que le locateur devait fournir, à l'appui de ses frais d'exploitation, ses factures et ses reçus originaux et non pas seulement des chiffres figurant dans les états financiers vérifiés. Le locataire soupçonnait que ces états financiers incluaient les frais d'un autre ensemble d'habitation appartenant au locateur.

Le locateur avait appelé comme témoin expert le comptable qui avait vérifié les états financiers pour les ensembles d'habitation. Le témoin a expliqué la procédure comptable utilisée et a déclaré que les frais du locateur pour chaque ensemble d'habitation étaient identifiés par des codes afin que les frais d'un ensemble particulier ne soient pas inclus dans les états financiers relatifs à l'autre ensemble d'habitation appartenant au locateur.

La Commission a jugé que les états financiers vérifiés, complétés et présentés par le locateur, ne renfermaient que les frais d'exploitation du 100, Windgarden Court.

LES PAIEMENTS EFFECTUES PAR LE LOCATEUR AU FABRICANT SONT CONSIDERES COMME DES DEPENSES D'IMMOBILISATIONS CONTINUELLES

Affaire des Appartements Casadolfo au 1770, rue Paris, à Sudbury
Appel n° N-1032-89, 11 janvier 1991

L'arrêté du ministre n'avait pas reconnu les dépenses d'immobilisations du locateur pour le remplacement des ascenseurs parce que les travaux n'avaient pas été complétés.

qu'ils ont des services en commun, qu'ils sont à proximité les uns des autres et que les sociétés se partageaient les tâches de comptabilité. La Commission a jugé que chacune des personnes morales constituait un locateur d'un ensemble d'habitation distinct et que chacune devait présenter au ministre une demande individuelle d'augmentation de loyer supérieure à l'augmentation légale. Par conséquent, la Commission a rejeté la demande.

5. TRAITEMENT DES FRAIS

LA COMMISSION EXAMINE UN ACHAT PARTICIEL ENTRE CONJOINTS

Affaire du 231, rue Kent, à Whitby
Appel n° C-0113-89, 20 juin 1990

Un locateur avait interjeté appel devant la Commission, demandant à cette dernière de reconnaître l'augmentation du principal au titre du financement de l'ensemble d'habitation découlant d'un achat partiel entre les conjoints. Le mari a déclaré avoir acheté la part de 50 % de l'ensemble d'habitation de sa femme à qui il avait donné un billet. L'augmentation du principal déclaré au titre du financement par le locateur avait pour but de justifier des augmentations de loyer.

La Commission a admis, à la lumière des preuves présentées, qu'une cession de titre avait effectivement eu lieu et qu'un billet à cet effet existait. Toutefois, il n'y avait aucune preuve démontrant que le mari avait effectué des paiements pour s'acquitter de son billet. La Commission a jugé, aux fins de la révision des loyers, qu'il y avait eu une transaction avec lien de dépendance aux termes de l'article 4 du *Règl. de l'Ont. 440/87* et n'a pas reconnu le coût d'acquisition relatif à l'achat partiel au titre du principal pour le financement.

ces facteurs dans le calcul de l'excédent de loyer à rembourser, la Commission a constaté qu'il n'y avait aucun excédent de loyer payé à rembourser au locataire.

LA COMMISSION N'INCLUT PAS LES LOYERS ENREGISTRÉS DANS LE CALCUL DU LOYER MAXIMAL

Affaire du 34, rue Davidson, à St. Catharines

Appel n° S-0312-90, 14 mars 1991

Le locateur avait interjeté appel en faisant valoir que les loyers enregistrés étaient inférieurs à ceux qui étaient légalement exigés. Les renseignements contenus dans le registre des loyers étaient donc inexacts et ne devraient pas servir au calcul du loyer maximal effectué par la Commission.

Afin de s'assurer que les loyers exigés au 1^{er} juillet 1985 étaient effectivement supérieurs, la Commission a demandé au locateur de soumettre tous les reçus des loyers payés mensuellement pour chaque logement en 1984 et 1985. La Commission a accepté les preuves déposées par le locateur et a admis que toutes les augmentations de loyer demandées par le locateur depuis le dernier arrêté pris en 1982 pour tout l'immeuble étaient autorisées en vertu de la Loi.

4. QUI EST LE LOCATEUR?

IDENTIFICATION DU LOCATEUR DANS UNE COPROPRIÉTÉ

Affaire du logement n° 3 des 2693-2697, boul. Lakeshore ouest, à Etobicoke

Appel n° C-2900-88, 29 juin 1990

Le locataire avait interjeté appel car, selon lui, tous les copropriétaires représentaient les locateurs de la copropriété et qu'une seule demande de révision pour tout l'immeuble aurait dû être faite pour tous les

QUI EST LE LOCATEUR QUI DOIT PRÉSENTER UNE DEMANDE?

Affaire du 275, chemin Manse, à

Scarborough

Appel n° C-0485-88, 13 juillet 1990

La Commission a donc jugé que puisque le copropriétaire a les droits de possession exclusifs du logement en question, il peut présenter une demande distincte de révision du loyer pour ce logement. Dans sa décision, la Commission s'est appuyée sur deux cas en matière de copropriété, *Medeiros et al. v. Fraileigh* (1984, 40 O.R. (2nd) 793 (Div.Ct.) et *Leibert v. the Residential Tenancy Commission*, (1983), (Ont.Div.Ct.) [non publié].

Cette affaire avait trait à une demande de révision pour tout l'immeuble destinée à augmenter le loyer de trente-trois logements locaux. Dans le cadre de l'appel, la Commission a voulu identifier le locateur et a constaté qu'il n'y avait pas qu'un seul locateur mais qu'il y en avait en fait onze. Chacun des onze locateurs constituait une personne morale distincte possédant trois logements, et chacune d'entre elles était un associé commandité dans onze sociétés en commandite correspondantes.

La Commission a rejeté les arguments invoqués au nom des locateurs selon lesquels les trente-trois logements locaux devraient être considérés comme un ensemble d'habitation simplement parce

LOYER DU LOGEMENT DU CONCIERGE

Affaire du logement n° 1259 du 1295, rue

Huron, à London

Appel n° S-1067-89, 27 avril 1990

Le locateur avait interjeté appel de l'arrêté du ministre car, selon lui, le loyer maximal fixé pour le logement occupé par le concierge n'incluait pas la réduction accordée en échange des services fournis par ce dernier.

La Commission a pu confirmer que le logement en question était bien celui du concierge qui payait un loyer réduit en échange de ses services. La Commission a pu constater que le locateur accordait au concierge une réduction de loyer de 200 \$ par mois à la place d'un salaire. La Commission a donné un ordre dans lequel le loyer maximal correspondait à la somme du montant payé par le concierge et des 200 \$ accordés à celui-ci en échange de ses services.

LE LOYER INCLUT LA VALEUR DES SERVICES FOURNIS PAR LE LOCATAIRE

Affaire du logement n° 1 du 25, rue Laurel,

à Ottawa

Appel n° E-1135-89, 9 août 1990

Le locateur avait interjeté appel de l'arrêté du ministre en faisant valoir que le loyer exigé du locataire précédemment avait été réduit en échange des services offerts par ce dernier. Le locateur et le locataire précédemment avaient évalué ensemble la valeur de ces services d'entretien et des appareils électroménagers à 30 \$ et à 25 \$ respectivement. La Commission a accepté la valeur fixée pour les services d'entretien et appareils fournis par le locataire précédemment et a constaté que le loyer de base total du logement était constitué d'une partie monétaire et d'une valeur fixée pour les services et appareils fournis. En tenant compte de

définition de «logement locatif» à l'article 1 de la Loi. Selon lui, les dispositions prises relativement à ce bien-fonds n'entraient pas dans cette définition. Les locataires avaient construit leur logement pour y habiter et ce dernier n'était donc pas loué. La Commission a constaté que le bien-fonds ne correspondait pas à la définition de «logement locatif» car il était clair, d'après les preuves présentées, que ce bien-fonds était loué par des particuliers pour leur propre usage et qu'il ne semblait y avoir aucune installation permanente louée ou destinée à la location sur le terrain, tel que précisé dans la définition de «logement locatif».

CALCUL RELATIF AU LOYER ET À LA

PÉRIODE AUX FINS DU

REMBOURSEMENT

Affaire du logement n° 84 du 146, rue

Steward, à Ottawa

Appel n° E-0019-90, 13 novembre 1990

Le locataire soutenait que le ministre n'avait pas bien calculé le loyer réellement payé durant la période qui faisait l'objet de la révision. Il avait de plus demandé que soit prolongée de trois mois la période pour le remboursement de l'excédent de loyer payé.

La Commission a constaté l'exactitude des faits rapportés par le locataire qui étaient appuyés par des preuves écrites. La Commission a jugé raisonnable la demande de prolongation de trois mois de la période aux fins du remboursement de l'excédent de loyer payé puisque cela évitait aux parties d'avoir à recommencer le processus administratif en vue d'obtenir un nouvel arrêté à cette fin.

3. DÉFINITION DU LOYER

LES LOCATAIRES EN APPELLENT DE

LAUGMENTATION DE LOYER JUSTIFIÉE

DE 0 % DANS L'ARRÊTÉ DU MINISTRE

Affaire du 58, rue Elgin, à Belleville

Appel n° E-0069-90, 5 avril 1991

Les locataires ont interjeté appel de l'arrêté

du ministre qui accordait une augmenta-

tion de loyer justifiée totale de 0 %. Selon

eux, le retrait des services et des installa-

tions effectuée par le locateur aurait dû se

traduire par une réduction du loyer maxi-

mal en vigueur pour l'année de base.

Selon la Commission, la valeur des

services et installations retirés surpassait le

montant total reconnu justifié par le loca-

teur. Cependant, la Commission n'a trouvé

aucune disposition en vertu de la Loi pour

réduire le loyer maximal en vigueur pour

l'année de base et, par conséquent, a con-

firmé l'arrêté du ministre.

LA COMMISSION LIMITE

LAUGMENTATION DE LOYER PERMISE

À CELLE FIGURANT DANS LA

DEMANDE

Affaire de Bradley Park, logements n°s 1 à

62 du 1095, boul. Jolna, à London

Appel n° S-1280-89, 18 février 1991

Le locateur a déposé une demande de révi-

sion pour tout l'immeuble pour justifier

des augmentations rétroactives de 5,81 % à

partir de la première date d'entrée en vi-

gueur, soit le 1^{er} août 1985. La Commission

a constaté que le locateur justifiait une aug-

mentation totale de 29,86 %.

La Commission a décidé d'user du

pouvoir discrétionnaire qui lui est conféré

en vertu de l'article 90 pour ne pas accorder

au locateur une augmentation de loyer su-

périeure à celle qui avait fait l'objet de la

demande. Par conséquent, aucun montant

à inclure progressivement au titre des

pertes financières et économique ne décou-

lerait de l'ordre de la Commission.

La Commission a déclaré que le

locateur n'avait donné un avis que pour

l'augmentation de loyer proposée dans la

demande et qu'il ne faisait l'objet d'aucun

préjudice puisque la Commission lui avait

accordé ce qu'il avait proposé. En outre, le

locateur ne s'est pas vu interdire de présen-

ter une demande ultérieure relativement

aux pertes financières et économique.

UN LOCATEUR CONTESTE

L'UTILISATION DE L'ARRÊTÉ

PRÉCÉDENT

Affaire de l'appartement n° 5 du 466,

rue MacLaren, à Ottawa

Appel n° E-0328-89, 1^{er} août 1990

Le locateur a interjeté appel de l'arrêté du

ministre relativement à un remboursement

d'excédent de loyer car, selon lui, l'arrêté

précédent qui avait été pris concernant

l'ensemble d'habitation n'aurait pas dû être

pris en considération sans que les parties

en aient d'abord été informées, conforme-

ment à l'alinéa 31 b) de la Loi.

La Commission a jugé que l'arrêté

précédent pris par le ministre ne constituait

pas de nouveaux renseignements et qu'elle

ne remettrait pas en question les points

traités dans cet arrêté.

UN BIEN-FONDS LOUÉ N'ENTRE PAS

DANS LA DÉFINITION DE LOGEMENT

LOCATIF

Affaire d'une partie du lot 6 et du lot 7 de

la concession B, canton de Murray, dans le

comté de Northumberland

Appel n° E-1079-89, 27 juin 1990

Le locateur en a appelé de l'arrêté du minis-

tre parce qu'il affirmait que le bien-fonds en

question n'était pas assujéti à la Loi. Le

locateur a fondé son argumentation sur la

III Résumé des ordres et motifs

Introduction

La Commission de révision des loyers entretient quotidiennement des relations avec les locataires et les locataires dans toute la province. Les ordres et motifs traitent des questions qui sont très réelles et importantes pour ces locataires et locataires. Comme par le passé, la Commission a établi des précédents au cours de l'exercice 1990-1991. Voici un certain nombre de décisions qui ont été publiées sous une forme légèrement différente dans le *Résumé des ordres et motifs* de la Commission et qui sont regroupées sous dix thèmes.

1. AVIS D'APPEL

AVIS D'APPEL

Affaire des 7 et 9, chemin Roanoke, à North York

Appel n° C-2968-88, 23 janvier 1991

Les locataires avaient interjeté appel de la décision en envoyant une lettre à cet effet au ministre du Logement. Le locataire a admis avoir reçu copie de cette lettre. Lors de l'audience, le représentant du locataire a soutenu que les locataires auraient dû rem- plir la formule 5 (Avis d'appel) pour que l'appel soit valable.

La Commission a jugé que le refus d'entendre l'appel serait préjudiciable aux locataires quand l'intention d'interjeter ap- pel était évidente. Toutefois, la Commission a accordé un ajournement de l'appel et une prorogation de délai pour que les locataires puissent signifier un Avis d'appel, formule 5, au locataire.

2. AVIS D'Augmentation de loyer

AVIS D'Augmentation de loyer non

CONFORMES AUX EXIGENCES DE LA LOI

Affaire de l'appartement n° 1 du 180, rue

Queen, à Port Perry

Appel n° C-1555-89, 20 juillet 1990

Le locataire en a appelé d'un arrêté prévoyant le remboursement d'excédent de loyer, car il soutenait que les augmentations demandées étaient légales et étaient inférieures au loyer maximal en vigueur. Il a déclaré qu'il venait tout juste de prendre possession de l'ensem- ble d'habitation au moment de la significa- tion des avis d'augmentation de loyer et qu'il n'était pas au courant des exigences à ce sujet en vertu de l'article 5 de la Loi. Le locataire avait donné verbalement un avis d'augmen- tation de loyer au locataire, et deux avis écrits avaient été signifiés au même locataire moins de quatre-vingt-dix jours avant la date d'en- trée en vigueur de l'augmentation de loyer. Le locataire a demandé à la Commission de reporter, aux fins du calcul du rembourse- ment d'excédent de loyer, la date d'entrée en vigueur de l'augmentation de loyer indiquée dans les avis écrits d'augmentation afin de respecter le délai de 90 jours prescrit. La Commission a constaté que les avis d'aug- mentation de loyer faits verbalement et par écrit n'étaient pas conformes à la Loi et, par conséquent, a rejeté l'appel du locataire.

RÉSUMÉ DES ORDRES ET MOTIFS

II Pratiques et procédure

La Loi sur l'exercice des compétences légales prévoit un avis suffisant pour la tenue d'une audience, donne le droit à toutes les parties à une instance d'être représentées par un avocat ou une avocate ou par un représentant ou une représentante ainsi que le droit aux parties et à leurs représentants d'appeler et d'interroger les témoins, de plaider, de faire des observations et de contre-interroger les témoins; la Loi exige également que toutes les décisions et ordonnances définitives soient rendues par écrit. Tel qu'exigé par la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation, la Commission de révision des loyers a établi ses propres pratiques et procédure pour entendre les appels des décisions rendues par les bureaux locaux de révision des loyers. Le public peut se procurer cette procédure.

Voici un résumé du processus d'appel, du dépôt de l'avis d'appel à l'ordre rendu par la Commission.

- Tout(e) locataire ou locateur(trice) directement concerné(e) par une décision de révision des loyers peut en appeler à la Commission de révision des loyers. La partie appelante doit remplir la formule 5, Avis d'appel, la déposer auprès de la Commission et en donner copie aux autres parties directement concernées.

- On demande ensuite aux Services de révision des loyers du ministère du Logement d'acheminer les documents pertinents, comme la première demande, les observations présentées et l'arrêté du ministre. L'une ou l'autre des parties à l'appel peut demander une conférence préparatoire à l'audience. La Commission peut également décider de tenir une telle conférence. Cette réunion sert à discuter des questions préliminaires et de procédure; aucune question ne fait l'objet d'un règlement définitif à ce stade.

- Lorsque l'appel est prêt à être entendu, la Commission établit la date, l'heure et l'endroit où aura lieu l'audience et envoie un avis d'audience. La date de l'audience est choisie avec soin et les parties concernées en sont informées bien à l'avance.

- Les audiences sont généralement tenues dans la ville où est situé l'ensemble d'habitation.
- L'appel est entendu par un membre de la Commission, à moins que soit présentée une demande d'audition par un comité de trois membres.

- Les décisions de la Commission sont fondées sur les faits et le fond du droit et l'équité de chaque cas, conformément aux dispositions de la Loi et des règlements pris en application de cette dernière.

- Une fois l'appel entendu, le membre ou le comité de la Commission examine les preuves et les observations présentées à l'appui et rend sa décision. L'ordre et les motifs sont envoyés à toutes les parties.

- La Commission peut confirmer ou modifier l'arrêté du ministre ou lui substituer son propre ordre.

La Commission s'efforce continuellement afin que les locataires et les locateurs dans toute la province soient informés du processus d'appel et que les appels soient entendus équitablement et rapidement.

PRATIQUES ET PROCÉDURE
— LE PROCESSUS D'APPEL

I Introduction

Voici le quatrième rapport annuel de la Commission de révision des loyers. La période visée est l'exercice 1990-1991. Le rapport rappelle le mandat de la Commission en vertu de la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation* (la Loi), donne un aperçu des services de la Commission et des résultats obtenus : le nombre et la nature des appels interjetés, la conclusion de ces appels ainsi que le résumé des cas qui ont été établis des précédents. On y trouve aussi des résumés statistiques pour faciliter la consultation.

Mandat

La Commission de révision des loyers est un tribunal quasi judiciaire créé par la Loi en décembre 1986. La Loi donne aux locataires et aux locateurs le droit d'appeler à la Commission des décisions du ministre du Logement en matière de révision des loyers. Ces décisions peuvent porter sur l'établissement du loyer, les litiges soulevés par un loyer enregistré ou une augmentation de loyer proposée, les normes d'entretien des logements locaux, les remboursements d'excédent de loyer payé ou les questions dépassant la compétence du ministre.

La Loi exige que la Commission tienne des audiences complètes et justes, traite rapidement les cas et rende des décisions fondées sur les faits et le bien-fondé de chaque cas. En vertu de la Loi, la Commission peut confirmer ou modifier l'arrêt du ministre, ou lui substituer son propre ordre. À l'exception des conférences préparatoires à l'audience, toute la procédure d'appel (avis d'audience, activités reliées à l'audience, audience, etc.) est assujettie à la Loi sur l'exercice des compétences légales, comme cela est expliqué dans la section qui suit.

INTRODUCTION

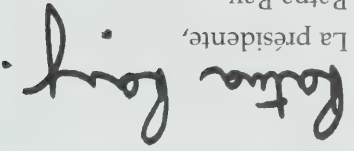
demeurent. La Commission a d'ailleurs été félicitée publiquement pour plusieurs de ses accomplissements.

En voici quelques exemples :

- La plupart des appels sont entendus plus rapidement et les ordres qui en découlent sont rendus dans des délais plus rapides que ceux de plusieurs commissions et organismes de l'Ontario, malgré le fait que les lois et les règlements sont généralement reconnus comme étant très complexes. En ce qui concerne les révisions pour tout l'immuable, le nombre moyen de jours civils (médiane) écoulés entre l'audition de l'appel et l'émission de l'ordre a été de 100. Pour ce qui est du remboursement de loyer, les appels ont pris en moyenne 35 jours, de l'audience à l'émission de l'ordre. (Voir la page 29)
- Les membres et le personnel de la Commission ont été choisis dans le but de disposer de compétences dans divers domaines. Cette façon de procéder a permis de ne pas concentrer les compétences dans le domaine juridique et de fournir un cadre moins judiciaire.
- L'approche décisionnelle de la Commission est plus « terre à terre » et accessible pour les gens ordinaires.
- La Commission a déployé, plus que tout autre organisme, des efforts en matière d'équité d'emploi, surtout en ce qui concerne les femmes et les minorités. On trouve au sein de la Commission des gens provenant de diverses cultures et de langue d'origine différente dans de nombreux postes de supervision et de gestion.
- Il paraît que la Commission est le premier organisme du gouvernement de l'Ontario à avoir créé un programme de formation faisant appel à ses ressources, soit ses membres et son personnel cadre, pour former les employés au sein de la Commission. Elle a eu recours aux conseils du Frontier College, à Toronto, pour mettre en oeuvre cette initiative.

- La Commission a fait preuve de leadership et a mis en oeuvre des initiatives qui ont abouti à la première conférence de tous les conseils, organismes et commissions ainsi qu'à la fondation du cercle des présidents et présidentes (une organisation ayant pour but la formation et l'échange de l'information). Ces organisations sont les premières du genre en Ontario. On espère qu'elles deviendront plus officielles afin de permettre aux commissions, conseils et organismes de s'entraider et de jouer le rôle de conseil consultatif pour le gouvernement sur les différents aspects des processus de résolution et de prise de décisions en Ontario.

En terminant, je désire profiter de cette occasion pour exprimer ma profonde reconnaissance aux membres et au personnel de la Commission pour leur exceptionnelle contribution et pour le professionnalisme dont ils ont fait preuve dans le but de remplir le mandat de la Commission. Sans leur appui enthousiaste, sincère et généreux, bon nombre des accomplissements de la Commission ne se seraient pas concrétisés. Je tiens également à remercier les locataires, les locuteurs et leurs représentants de leur coopération, de leur honnêteté professionnelle et des suggestions constructives qu'ils ont proposées. Enfin, il importe de reconnaître le rôle important du ministère du Logement et des Services de révision des loyers dans la création, le bon fonctionnement et la poursuite des activités de la Commission de révision des loyers.


La présidente,
Ratna Ray

Remarques de la présidente

« Il n'y a que le changement qui soit permanent. » —
- Héracite

De nombreux changements ont été apportés au programme de réglementation des loyers de l'Ontario depuis sa mise en oeuvre en 1975. Dans le passé, le programme a été révisé, restructuring et renouvelé au moins quatre fois, soit de façon assez régulière à tous les trois ou cinq ans. Au cours de 1990, de nouveaux changements ont été apportés à la réglementation des loyers.

À la fin de 1990, le gouvernement de l'Ontario a déposé le projet de loi 4 à titre de mesure temporaire de contrôle des loyers en attendant l'adoption de mesures plus complètes d'ici le printemps de 1992. La Commission a donc dû mener à bien ses activités pendant que le programme faisait l'objet d'un changement important au cours de l'exercice, changement qui allait déterminer la poursuite des activités de la Commission à l'avenir.

Au cours de l'exercice visé dans le présent rapport, trois membres de la Commission ont accepté des occasions d'avancement ailleurs. La Commission a donc dû poursuivre ses activités avec 37 membres au lieu de 40. D'autres départs ont suivi en raison de l'annonce des changements au programme de révision des loyers. Le plus petit nombre de membres conquis à une demande toujours croissante d'audiences devant un comité de trois membres a fait en sorte que la Commission a réglé moins d'appels qu'elle n'aurait pu le faire normalement.

Toutefois, nos registres montrent que :

- un nombre beaucoup plus grand de logements ont fait l'objet d'un règlement à la suite d'un appel, soit 67 054 logements comparativement à 27 146 pour l'exercice précédent;
- la plus grande partie des appels ont été entendus en moyenne dans les 151 jours suivant le dépôt de la demande d'appel;
- la plupart des ordres ont été rendus en moyenne dans les 68 jours suivant la date d'audience;
- la demande pour la tenue d'audiences devant un comité de trois membres continue d'être importante. Dans certaines régions, 50 % ou plus des audiences sont tenues devant un comité de trois membres;
- la Commission a tenu des audiences dans 91 collectivités en dehors des villes où sont situés ses bureaux régionaux (London, Sudbury, Toronto et Ottawa).

La situation actuelle, soit l'effet combiné du nombre réduit de membres et de la forte demande continue pour la tenue d'audiences devant un comité de trois membres, fait en sorte que s'accumule un nombre important d'appels devant la Commission. Seul le temps nous dira si ces appels pourront être réglés avant la mise en oeuvre annoncée du programme complet de contrôle des loyers prévue pour le début de 1992.

Au mois de mars 1992, mon deuxième mandat de trois ans prendra fin. Au nom de tous les membres et du personnel, et en reconnaissance de leurs compétences uniques, il importe de souligner que malgré les changements considérables qui pourront être apportés au programme, les réalisations de la Commission

REMARQUES DE LA PRÉSIDENTE

Région du Sud-Ouest
150, avenue Dufferin, 2^e étage
London (Ontario)
N6A 5N6
Téléphone : (519) 679-7226
Numéro sans frais : 1-800-265-3459
Télécopieur : (519) 679-7128

Région du Nord
30, rue Cedar, 8^e étage
Sudbury (Ontario)
P3E 1A4
Téléphone : (705) 688-3015
Numéro sans frais : 1-800-461-0141
Télécopieur : (705) 688-3021

Bureau principal
77, rue Bloor ouest, 10^e étage
Toronto (Ontario)
M5S 1M2
Téléphone : (416) 963-1914
Numéro sans frais : 1-800-663-7439
Télécopieur : (416) 963-1200

Région du Centre
2190B, rue Yonge, 6^e étage
Toronto (Ontario)
M4S 2B8
Téléphone : (416) 322-7811
Numéro sans frais : 1-800-387-8936
Télécopieur : (416) 322-7807

Région de l'Est
255, rue Albert, 4^e étage
Ottawa (Ontario)
K1P 6A9
Téléphone : (613) 563-7096
Numéro sans frais : 1-800-267-1220
Télécopieur : (613) 239-1459

Table des matières

I	Introduction	3
II	Pratiques et procédure	5
III	Résumé des ordres et motifs	7
IV	Sommaire du rôle	19
V	Budget et dépenses	21
VI	Organigramme	23
VII	Publications et documents de référence de la Commission	27
VIII	Tableaux statistiques	29
	Remarques de la présidente	1

Rapport annuel
1990-1991

Commission de révision des loyers

On peut se procurer des exemplaires supplémentaires du présent rapport et d'autres publications du gouvernement à l'adresse suivante :

Publications Ontario
880, rue Bay
Toronto (Ontario)
M7A 1N8

Les personnes à l'extérieur de Toronto peuvent écrire à :

Services de publication
880, rue Bay, 5^e étage
Toronto (Ontario)
M7A 1N8

Téléphone : (416) 326-5300
Numéro sans frais : 1-800-668-9938

Les cartes de crédit Visa et Mastercard sont acceptées. Les chèques et les mandats doivent être libellés à l'ordre du trésorier de l'Ontario. Le présent document se vend 2,50 \$ l'exemplaire.





Rapport annuel 1990-1991

A20N
4090
A56

Annual Report

1991-1992



Additional copies of this and other Government publications are available from:

The Government of Ontario Bookstore
880 Bay Street
Toronto, Ontario
M7A 1N8

Out-of-town customers write to:

Publications Services Section
5th Floor
880 Bay Street
Toronto, Ontario
M7A 1N8

Telephone: (416) 326-5300
Call Toll Free: 1-800-668-9938

Mastercard and Visa accepted. Cheques and money orders should be made payable to: the Treasurer of Ontario. The cost is \$2.50 per copy.



Annual Report *1991-1992*

Rent Review Hearings Board





of the
man
u de la
lente

Rent Review
Hearings
Board

Commission
de révision
des loyers

10th floor
77 Bloor Street West
Toronto, Ontario
M5S 1M2
(416) 963-1914

10e étage
77 rue Bloor, ouest
Toronto (Ontario)
M5S 1M2
(416) 963-1914

Evelyn Gigantes

Minister of Housing

777 Bay Street

10th Floor

Toronto, Ontario

M5G 2E5

Dear Minister:

In compliance with section 51(1) of the *Residential Rent Regulation Act, 1986*, I am pleased to present the fifth Annual Report of the Rent Review Hearings Board. This report reflects the Board's activities during the fiscal year 1991-1992.

Respectfully submitted,

Brian P. Goodman

Chair

Southwestern Region

150 Dufferin Avenue
2nd Floor
London, Ontario
N6A 5N6

Telephone: (519) 679-7226
Toll-Free: 1-800-265-3459
Fax: (519) 679-7128

Northern Region

30 Cedar Street
8th Floor
Sudbury, Ontario
P3E 1A4

Telephone: (705) 688-3015
Toll-Free: 1-800-461-0141
Fax: (705) 688-3021

Head Office

77 Bloor Street West
10th Floor
Toronto, Ontario
M5S 1M2

Telephone: (416) 963-1914
Toll Free: 1-800-663-7439
Fax: (416) 963-1200

Central Region

2190B Yonge Street
6th Floor
Toronto, Ontario
M4S 2B8

Telephone: (416) 322-7811
Toll-Free: 1-800-387-8936
Fax: (416) 322-7807

Eastern Region

255 Albert Street
4th Floor,
Ottawa, Ontario
K1P 6A9

Telephone: (613) 563-7096
Toll-Free: 1-800-267-1220
Fax: (613) 239-1459

Table of Contents

	Chair's Message	1
I	Introduction	3
II	The Appeal Process	4
III	Summaries of Selected Orders and Reasons - Significant Decisions	6
IV	Case Management	17
V	Budget and Expenditure	19
VI	Organization and Board Members	20
VII	Customer Service/Improved Access - Board's Publications and Reference Material	25
VIII	Year End Statistical Tables and Charts	30
	Table 1 - Statistical Summary	30
	Table 2 - Whole Building Review Appeal Results	31
	Table 3 - Rent Rebate Appeal Results	32
	Table 4 - Public Inquiries	33
	Table 5 - Whole Building Review Appeal Results by Building Type	34
	Table 6 - Workload Summary by Region	35
	Chart 1 - Workload Highlights	36
	Chart 2 - Province-Wide Workload Summary	37

Chair's Message

As the new Chair of the Rent Review Hearings Board, effective January 20, 1992, I am honoured and privileged to have this opportunity to serve the public, particularly tenants and landlords across the Province.

I would like to acknowledge the contribution of my predecessor, Dr. Ratna Ray, who worked with me prior to her departure to ensure a smooth and successful transition. The Vice-Chair and Director of the Board, Susan Gillespie, and head office staff were also a great help to me following my arrival.

As never before, public service necessitates a profound sensitivity towards the issues and problems faced by Ontarians as government impacts on their daily lives. The high standards of public service that I have set for myself have been largely shaped by my own experiences as a private citizen and lawyer dealing with government, as an Ombudsman senior staff member responding to complaints against government, and as an executive with the government itself.

Persons who come in contact with the Board have a right to expect that they will be treated courteously, fairly and objectively by both Board members and staff. For many landlords and tenants, their hearing before the Board is their first face-to-face encounter with a government official in relation to their rent review application. It is not always possible, given the nature of adjudication, for the Board to make decisions that will satisfy all parties to an appeal. Nevertheless, parties have the right to expect that their evidence and submissions will be heard and carefully considered, and that the resulting Board decision will clearly set out the decision reached in relation to the issues on appeal, with reference to the evidence and submissions relied on. Parties also have a right to expect that their appeals will be resolved expeditiously.

This report covers the fiscal year ending March 31, 1992. Although I have been at the Board only a short time, I can already say that I am impressed by the accomplishments of the Board and by the professionalism and dedication of both Board members and staff. During my term as Chair, we will work together to examine ways to improve productivity, quality and service, and implement measures that enable the Board to carry out its activities more effectively and efficiently.

We are fortunate to have been afforded important assistance by the Ministry and the government in this regard:

- A Memorandum of Understanding between the Minister of Housing and the Board has been signed in order to clarify roles, responsibilities and accountabilities;
- The Board has received a blueprint for change with the release of the report of a management review undertaken by a cross-Ministry multidisciplinary review team.

The review, one of four inter-related reviews and investigations announced by the Minister of Housing in January 1991, examined the management and operational policies, procedures and practices of the Board. The resulting report contains a number of useful recommendations for improvement.

In May, 1991, the then Minister, the Honourable Dave Cooke, advised of his acceptance of the findings and the majority of recommendations put forward, and with his support and with that of his successor, the Honourable Evelyn Gigantes and their Deputy Ministers, we have already begun to respond to the challenge of change. A revitalized Executive Committee has been provided with a new mandate. The role of Guidelines Committee has been clarified. This latter committee has worked on important policy issues such as rehearings, a guideline which was adopted by the Board.

Following the release of the report of the management review, Susan Gillespie was appointed Vice-Chair and Director of the Board in May 1991. As Chief Administrative Officer, Ms. Gillespie has placed a renewed emphasis on management accountability. A Board-wide management committee meets monthly and a head office team meets weekly. In particular, a temporary hiring freeze that had been imposed when the reviews were announced has been lifted and important human resource issues are being addressed. The Board management structure is being further strengthened with a new emphasis on the Senior Member position.

I have committed the Board to preparing both a code of conduct for members and a procedure for the review of complaints against Board members. These will be public documents.

During the past year and following extensive public consultation, the government tabled Bill 121, proposed rent control legislation. The Bill did not incorporate an appeal level. Passage of the Bill will result in the eventual elimination of the Board, once its caseload has been resolved.

The result of these developments is a three-fold direction for the Board in the upcoming year:

- Moving forward to address the deficiencies identified in the management review, but doing so in the context of the prospective closing of the Board;
- Preparing a plan for winddown and completion of the workload of the Board; and
- Taking further measures to improve productivity, quality and service.

The challenges which we face at the Board over the coming year require that we redouble our efforts and work as a team in new, innovative ways.

I am confident that Board members and staff are equal to this challenge.

Brian P. Goodman
Chair

I Introduction

This is the fifth Annual Report of the Rent Review Hearings Board (the Board). The reporting period is the Fiscal Year 1991-1992. The report outlines the mandate of the Board under the *Residential Rent Regulation Act, 1986 (the Act)*, and describes the Board's activities and services. Also included are summaries of selected appeals and the conclusion of these appeals (a summary of significant decisions of the Board). Statistical summaries are included at the end of the report for ease of reference.

Mandate

The Rent Review Hearings Board is a quasi-judicial tribunal created under the *Residential Rent Regulation Act, 1986*. This Act gives tenants and landlords the right to appeal to the Rent Review Hearings Board the rent review decisions of the Minister of Housing. These decisions, and the issues on appeal, may relate to the determination of rent, disputes over registered rents or proposed rent increases, the standard of maintenance of rental units, rent rebates, or questions over the Minister's jurisdiction.

The Act requires the Board to hold full and fair hearings, be expeditious in its proceedings, and render decisions based on the facts and real merits and justice of the case. Under the Act, the Board may affirm, vary, or substitute the Order of the Minister with its own Order. With the exception of pre-hearing conferences, the entire appeal process (notices of hearing, hearing-related activity, the hearing itself, the order and reasons) is subject to the *Statutory Powers Procedure Act*, as explained in the following section.

II The Appeal Process

The Rent Review Hearings Board hears and makes decisions on appeals from parties who have been affected by a Rent Review decision issued on behalf of the Minister of Housing.

Proceedings before the Board are governed by the *Statutory Powers Procedure Act (S.P.P.A.)*, which sets out the minimum rules of natural justice. This *Statutory Powers Procedure Act* provides for: reasonable notice of hearings; the right to representation by counsel or agents for all parties to a proceeding; the right of the parties and their representatives to call and examine witnesses, present arguments and submissions, and conduct cross-examinations of witnesses; and the requirement that all final decisions and Orders be in writing.

As provided for by the **Residential Rent Regulation Act, 1986**, the Board has developed its own policy guidelines, practices and procedures for hearing appeals. These written guidelines and procedures are available for review by the public.

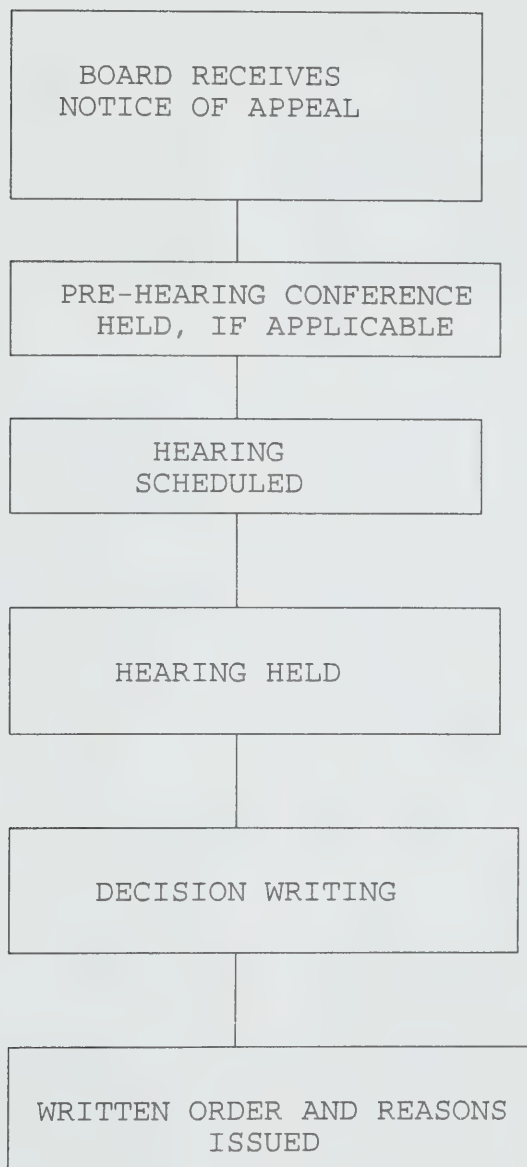
The Board is committed to applying the rent review legislation in a way that is fair, objective and effective, so that tenants are protected from unjustifiable rent increases, while ensuring that landlords' allowable costs under the **Residential Rent Regulation Act** are fully considered.

The following outlines the appeal process, from the filing stage through to the issuance of an Order.

- Any tenant or landlord who is directly affected by a rent review decision can, within 30 days of the date of the Minister's Order, appeal to the Board. The tenant or landlord initiating the appeal must file with the Board, and submit to the other parties directly affected, a completed Form 5 Notice of Appeal.
- A party to an appeal may request a pre-hearing conference. The Board may also decide to hold a pre-hearing conference. This meeting is aimed at discussing preliminary and procedural matters, and identifying and clarifying the issues on appeal. No final resolution of any issue is made at a pre-hearing conference.
- Once an appeal hearing is ready to be scheduled, the Board establishes the date, time and location for the appeal hearing, and issues a Notice of Hearing to all parties involved.
- Hearings are usually held in the city where the residential complex is located, but may be held in another location in appropriate cases.
- One Board Member hears the appeal, unless a panel of three Members is requested by a party to the appeal.
- Once the hearing has been completed, the Board Member or panel adjourns to consider the evidence and submissions and makes the decision. The Board issues its Orders and Reasons, in writing, to all parties. Once the Board's Order is issued, should a party to an appeal believe that a serious error or a clerical error has been made, the party may request a rehearing or an amended order.

Efforts are made to ensure that tenants and landlords located throughout the province are informed of the appeal process, and receive a fair and expeditious hearing. The Board's decisions are based on the facts and the real merits and justice of the case, in keeping with the provisions of the **Residential Rent Regulation Act** and the Regulations under the Act. The Board can affirm or vary the Minister's Order or substitute its own Order for the Order of the Minister. The Board strives to write decisions that are clear, impartial, and based on the facts. Staff work to resolve appeal cases as quickly as possible, while maintaining a high degree of quality.

THE APPEAL PROCESS



III *Summaries of Selected Orders and Reasons - Significant Decisions*

Introduction

The Rent Review Hearings Board interacts daily with tenants and landlords throughout the province. Orders and Reasons deal with issues that are very real and important to these landlords and tenants. Some decisions have an impact beyond the parties to the particular appeal. As in past years, the Board has made some interesting decisions during the Fiscal Year 1991-1992. The following is a **sampling** of some of the more significant decisions.

CONDOMINIUM RESERVE FUND

103A-2041 Arrowsmith Drive, Gloucester

Appeal No. E-0229-90

Issued January 31, 1992

The landlord requested that the Board recognize as a capital expenditure item, ten percent of the condominium fees paid to the condominium corporation reserve fund. This would have resulted in an increase in the maximum rent prior to the reserve fund monies actually being spent by the landlord to effect a capital expenditure. The Board did not recognize the reserve fund contributions as a capital expenditure item, but did recognize the specific capital expenditures paid out of the reserve funds.

CLAUSE 4(1)(e) OF THE ACT - EXEMPTION FOR THE PURPOSE OF RECEIVING CARE IS EXAMINED

12 Clendenan Avenue, 2100 Bloor Street
West and 11 Kennedy Park Road, Toronto
(The Grenadier)

Appeal No. C-1651-89

Issued November 25, 1991

The tenants appealed the Minister's Order on the grounds that the residential complex should not be exempted from the Act pursuant to clause 4(1)(e). The tenants submitted that the residential complex did not contain units which provided accommodations for the purpose of receiving care, as required by clause 4(1)(e). The Board examined and found that the units were self-contained and the tenants' access in and out of the building was not monitored. Also, some of the tenants were provided with services such as meals which could be included in the monthly rent and care which could be provided at an extra cost on a user pay basis.

The Board examined the legislative intent behind section 4 and found that section 4 exemptions were intended to apply to those classes or areas in which accommodation is a secondary purpose. After examining the relationship between the tenants and the landlords, the Board found that the provision of accommodation was the primary purpose of the complex under consideration. Therefore, the Board concluded that the residential complex was not exempt.

The Board also found that care costs charged to tenants separately from rent, on a user basis, were not rent and therefore not subject to rent review.

CALCULATION OF MAXIMUM RENT SUBSEQUENT TO A LONG TERM LEASE

12 Stephanie Avenue, Nepean

Appeal No. E-0224-90

Issued October 18, 1991

The landlord and tenant entered into a five year lease signed on April 5, 1985 which provided for a monthly rent of \$1,050 for the duration of the lease. The tenant appealed the Minister's Order on the basis that the Minister had miscalculated the maximum rent for the year following the expiry of the lease. The Board found that the lease was a long term tenancy agreement under subsection 2(3) of the Act and that the rent established under the lease was the lawful rent chargeable for the duration of the lease. However, pursuant to the definition of maximum rent in section 1 of the Act, the Board found that the landlord was entitled to calculate the maximum rent applicable to

the rental unit after the expiry of the lease by applying all the permissible increases which could have been taken during the period covered by the lease.

One member dissented finding that calculation of maximum rent commences after the lease expires.

BOARD CONSIDERS SECTION 128 OF THE RESIDENTIAL TENANCIES ACT

**Units 2 & 4, 20 William Street, Kingston
Appeal No. E-0257-90**

Issued February 12, 1992

The landlord appealed the section 61 order on the grounds that the maximum rent set for the units should have been greater than that awarded by the Minister. The landlord argued that the Board should take into consideration the work done by him to "modernize" the kitchens in the two units when determining whether the rents registered were justified.

The Board considered the evidence of the landlord but found that the "modernization" of the kitchens did not create a "new" rental unit out of the existing rental pursuant to section 128 of the Residential Tenancies Act, R.S.O.1980, c.452 (the RTA). Therefore, the Board found that the landlord could not set a new rent as of June 1, 1985 as the costs that the landlord wanted to have considered in his registered rent could have been considered if he had applied for a rent increase in 1985 under section 126 of the RTA.

NEW RENT SET BY LANDLORD NOT
COMPARABLE TO RENT CHARGED FOR
SIMILAR UNITS IN THE RESIDENTIAL
COMPLEX

Unit 1, 69 Riverdale Avenue, Ottawa

Appeal No. E-0212-90

Issued November 19, 1991

The landlord appealed the Minister's Order on the basis that major renovations were completed on the rental unit in 1981. The landlord submitted that these renovations created a significant change in the character of the rental unit thereby allowing the landlord to set a new rent. The Board was satisfied with the landlord's evidence that a new rental unit was created pursuant to section 128 **Residential Tenancies Act, R.S.O. 1980, c.452** (the RTA). In making this determination, the Board utilized the criteria in the Residential Tenancy Commission Guideline R.R. #9. However, the Board found that the new rent set by the landlord was not comparable to the average rent charged for similar rental units in the residential complex as outlined in Guideline R.R.#9. The Board found that the operative and significant determination in the setting of the new rent was not the "going market rate" that the landlord could receive for the rental unit, but a rent comparable to the average rent charged for similar rental units in the residential complex.

INCREASE IN MAXIMUM RENT
OCCURS YEARLY REGARDLESS OF
WHETHER LANDLORD GIVES PROPER
NOTICE OF RENT INCREASE

190 Rusholme Road, 2nd Floor, Toronto

Appeal No. C-0242-91

Issued February 11, 1992

Upon the commencement of a new tenancy the landlord unilaterally increased the rent in excess of the maximum rent for the rental unit. Pursuant to subsection 71 of the **Act**, the Board found that the landlord was not entitled to unilaterally increase rent in excess of the maximum rent unless the landlord had applied for and obtained an order which authorizes such an increase. The Board did not accept the tenant's argument that increases in the maximum rent were contingent on the landlord serving proper Notice of Rent Increase. The Board stated that the maximum rent continues to increase annually whether or not the landlord gives proper Notice of Rent Increase pursuant to section 5 of the **Act**. However, Notices of Rent Increase are considered in the calculation of the "actual permitted rent", which is the rent that the landlord may lawfully charge the tenant.

TENANT CLAIMS THAT KEY MONEY WAS PAID

Apt. 204, 365 Eglinton Avenue East,
Toronto

Appeal No. C-0204-91

Issued April 10, 1992

The landlord appealed the Minister's Order on the basis that a payment of \$2,500 made by the tenant at the beginning of the tenancy period did not constitute illegal key money. Prior to entering into the lease, the tenant provided two cheques to the superintendent. One cheque, payable to the corporate landlord, was payment for first and last months' rent. The second cheque was payable to the former tenant who was also the president of the landlord corporation. It was submitted that this cheque was payment for blinds and curtains which the former tenant had installed and which the applicant-tenant had taken away with her when she moved out of the rental unit. The tenant filed an affidavit with the Minister when making the application as to her recollections of the transaction that took place regarding the payments for the blinds and curtains. The tenant was neither present nor represented at the hearing before the Board. The Board found that the accuracy of the affidavit could not be established since the tenant did not provide an opportunity to be cross-examined by the landlord. The Board found that the payment was not rent as it was not made to the landlord for the right to occupy the rental unit and that the payment was a payment made pursuant to a private sale of chattels between tenants. Therefore, the Board concluded that the payment of \$2,500 did not constitute excess rent.

EXTENSION OF TIME GRANTED TO ALLOW CONSIDERATION OF WHOLE BUILDING REVIEW ON THE REAL MERITS AND JUSTICE OF THE LANDLORD APPLICATION

7 & 21 Richgrove Drive, Etobicoke

Appeal No. C-0221-90

Issued March 11, 1992

The landlord appealed the Minister's order on the basis that an extension of time should have been granted to allow the landlord to file an amended Cost Revenue Statement for a whole building review (WBR) application with a first effective date of August 1, 1990. The landlord claimed that it had been unable to swear the document because the actual costs were not yet known, and argued that it would not be unfair to grant an extension of time as the August 1, 1989 WBR application had not yet been ordered by the Minister. The Board referred to section 49 of the Act which sets out the mandate that all decisions of the Board should be made on "the real merits and justice". The Board found that the failure to submit the required statements on time was a technical breach of the requirements of the Act and granted the extension of time for the filing of the amended Cost Revenue Statement. Also, the Board concluded that the extension of time did not prejudice the tenants who had received the benefits of the capital expenditures claimed by the landlord.

LANDLORD APPEALS MINISTER'S
FINDING THAT FENCE IS NOT A
CAPITAL EXPENDITURE BUT IS AN
ACQUISITION COST

9 Northtown Court, St. Catharines

Appeal No. S-0597-90

Issued February 3, 1992

The landlord appealed the Minister's order on the basis that the Minister should have considered the cost of replacing a portion of a chain link fence as an acquisition cost, rather than a capital expenditure. The landlord had not made any capital expenditure claims in the application and the treatment of the fence as a capital expenditure by the Minister resulted in the loss to the landlord of one percent of the Residential Complex Cost Index (RCCI) in the calculation of the operating cost allowance. The landlord claimed that at the time of purchase, there was an outstanding municipal work order requiring a portion of the fence to be repaired. The landlord replaced a portion of fence shortly after acquiring the property and was partially reimbursed for this cost by the vendor. Although the Board found the cost of replacing the fence was associated with the acquisition, the Board did not recognize the cost as part of the acquisition, as the landlord could not show what portion of the cost was borne by the vendor. However, the Board's findings resulted in the landlord obtaining the full percentage increase in the RCCI for the year in which the first intended rent increase was to have taken effect.

VENDOR-TAKE-BACK MORTGAGE
CONSIDERED

6, 28 & 30 Livingston Road, Scarborough

Appeal No. C-0583-90

Issued October 29, 1991

The landlord appealed the Minister's Order on the basis that the Minister erred in the interpretation of the conditions of a vendor-take-back second mortgage. The landlord obtained the vendor-take-back mortgage at an annual interest rate of 16%. To ease the landlord's cash flow in the immediate future, the mortgage allowed certain payments to be lumped at the end of the mortgage. The landlord could reduce the interest payments during the first five years and pay the short-fall in interest prior to discharging the mortgage. The terms of the mortgage required the difference between the amount paid and 16% to accrue and be compounded, and to be paid out prior to discharging the mortgage. The Minister applied clause 27(1)(a) of O. Reg. 440/87 and averaged the permitted interest payment rates without accounting for the requirement to pay the excess at the end of the mortgage. This resulted in the reduction of the acquisition costs and the allowable financing costs. The Board found that clause 27(1)(a) is not applicable because when the mortgage was read in its entirety, the annual interest rate was 16%, which was not lower than the market rate available at the time of purchase.

**ALLOWANCE FOR WITHDRAWAL OF
SERVICES AND FACILITIES DESPITE
THE PASSAGE OF SEVERAL YEARS
SINCE WITHDRAWAL**

237 Bath Road, Kingston

Appeal No: E-0156-90

Issued December 18, 1991

The tenants appealed the Order of the Minister on the basis that there was no recognition of the withdrawal of services and facilities consisting of an outdoor garden, wading pool, recreation centre, picnic/seating area and flowers/trees (the "garden"). The landlord argued that the Board had no authority to consider withdrawal of services and facilities that occurred in 1986 and gave no evidence as to the value of the withdrawal. Pursuant to subsection 107(2) of the Act, the Board investigated market costs for the "garden" at the time of the withdrawal. The Board then distributed this information to all parties for consideration and reconvened the hearing to allow the parties an opportunity to make submissions as required by section 110 of the Act. At the reconvened hearing, the landlord submitted the actual costs experienced by the landlord. In the decision, the Board relied on **Bramalea Limited v. McMullen** (1988) 64 O.R. (2d) (Ont. Div. Crt.) and found that it did have jurisdiction to consider withdrawals of services and facilities that occurred in the past and, based on the evidence before the Board, was able to quantify the value of the withdrawal of the services and facilities.

BOARD DISALLOWS SHARE PURCHASE

1411 Morisset Avenue, Ottawa

Appeal No: E-1117-89

Issued April 12, 1991

The tenant appealed the Minister's Order on the basis that there was no purchase and therefore, no financial loss experienced by the landlord. In reviewing the various partial purchases of the residential complex, the Board endeavoured to ascertain the "real substance of all transactions" as required by subsection 49(2) of the Act. One of the transactions examined by the Board was a non-arms length purchase of shares of a corporation which owned a 50% interest in the residential complex. This transaction was examined by the Board pursuant to the test set out in section 4 of **O.Reg.440/87** for non-arm's length purchases. The Board listed all of the factors which it examined and concluded that there was not a **bona fide** purchase for the purposes of rent review.

**BOARD DISALLOWS MANAGEMENT &
ADMINISTRATION ALLOWANCE AND
CALCULATES REDUCTION IN
SERVICES & FACILITIES**

156-158 Brandon Avenue, Toronto

Appeal No. C-0020-91

Issued January 31, 1992

The tenants appealed expressing concerns that the superintendent was not performing all the duties he was hired for and complained that snow removal, landscaping and window cleaning were part of the services and facilities included in the basic unit rent, yet these services were not being provided by the landlord. It came to

light in the landlord's evidence at the hearing that no one checked or supervised the superintendent to see if he was doing his job. Also, the landlord admitted that she was aware that the superintendent had another outside job in addition to his position as superintendent. The Board accepted the evidence of the parties finding that "reasonable management and administrative duties" were not being performed by the landlord and denied the 5% management and administrative allowance in operating costs provided for in clause 66(2)(b) of O.Reg 440/87. In addition, the Board found a reduction for the services and facilities of window cleaning and snow removal which resulted in a deduction from the components of the total justified increase otherwise found.

TREATMENT OF A LAND LEASE BUY-OUT AS A PURCHASE IN THE BASE YEAR

1500 Bathurst Street, Toronto

Appeal No. C-0302-90

Issued February 5, 1992

Among the landlord's issues of appeal was a request to allow costs of a land lease buy-out. The landlord's agent stated that one way of dealing with the buy-out was to treat it as a capital expenditure. The Board rejected the argument of dealing with the lease buy-out as a capital expenditure, as the Board did not find that the landlord's lease buy-out met the definition of a capital expenditure in any way. The Board found that the landlord re-acquired the land upon which the residential complex is located and in doing so, had entered into new mortgage financing of the complex. In this case the Board found that the proper way to address

the land lease buy-out was as a purchase in the base year. The Board used the municipal assessment in allocating the acquisition costs between the commercial and residential portions of the complex.

TENANTS' AGREEMENT TO PAY RENT IN EXCESS OF MAXIMUM RENT IS NOT BINDING

Unit 1, 1537 Lisgar Street, North Bay

Appeal No. N-0012-91

Issued November 8, 1991

The landlord stated that she always gave her notice of rent increase to the tenant orally over the telephone about 60 days prior to the rent increase taking effect. She admitted that none of the rent increases were written, but claimed that the tenants seemed to be satisfied with the way the notices of rent increase were given and never complained. The tenants paid their rent increases pursuant to the landlord's oral notices of rent increase. The Board found that the tenants were not bound by their actions, in paying the rent increases to the landlord, as subsection 2(1) of the Act states that the legislation applies "despite any agreement or waiver to the contrary". Therefore, the tenants and the landlord could not contract out of the Act. The Board also found that the landlord's oral notices of rent increase did not comply with section 5 of the Act and were therefore void.

BOARD RECOGNIZES LEGAL FEES IN CAPITAL EXPENDITURE CLAIM

1007 Pleisster Street and

129 Erie Street West, Windsor

Appeal No. S-0304-90

Issued May 31, 1991

Included in the grounds of the landlord's appeal was a claim for legal fees to be recognized as part of the direct costs of the capital expenditure for electrical and alarm systems. Counsel for the landlord argued that the legal fees should be recognized just as architect or engineering consultation fees are recognized for capital expenditures. The Board reviewed the facts and found that the legal fees were expended on legal work done to avoid costs of nine "hook up" costs with the Windsor Utilities Commission, which were in relation to the capital expenditure. The Board agreed that the legal fees in this situation were like other professional fees recognized as part of the costs of capital expenditures and allowed the claim for the legal fees to be included in the capital expenditure for electrical and alarm systems. However, the Board did not allow the 7.5% management and administration allowance on the legal fees.

BOARD ORDERS REBATE ON RENTAL UNIT WHICH IS COMMERCIALY ZONED

381 Oakdale Avenue, St. Catharines

Appeal No. S-0238-90

Issued July 12, 1991

The landlord claimed that the property was commercially zoned and was in fact leased for commercial use, therefore the **Residential Rent Regulation Act, 1986, S.O. 1986, c. 63** should not apply. The Board found that the property was a house that

would constitute a single family dwelling complete with a kitchen, bathroom and bedroom. The property had all of the amenities of a residential unit. The Board did not find the rental unit exempt from the **Act**, nor did the Board accept that the commercial lease could be used to contract out the **Act**, when clearly the property was being used as a rental unit within the meaning set out in section 1 of the **Act**.

BOARD CONSIDERS APPEAL FROM A LETTER OF THE MINISTER

2520 Barton Street East and

45 Barlake Avenue, Hamilton

Appeal No. S-0263-90

Issued October 7, 1991

On June 5, 1990, 261 tenants filed two Form 3 applications to challenge the intended rent increase under section 94 of the **Act**, with an effective date of May 1, 1990. Each application was filed with an attached schedule of signatures of tenants for each of the two addresses. The Minister returned the applications with a letter stating that individual applications must be filed identifying individual tenants and rental units. The letter concluded that the documentation filed by the tenants did not constitute an "application". The tenants appealed the Minister's letter.

The Board made two preliminary findings: a) that pursuant to section 119 of the **Act**, the attached lists of signatures were in substantial compliance with the requirements of the **Act**, in that the individual tenants and units were identified sufficiently to constitute viable applications; and b) that the letter of the Minister was a decision that could be appealed because it finally disposed of the application.

Further, the Board had to consider a request for an extension of time to file the applications, as a requirement of section 94 is that the application be filed 60 days prior to the effective date of intended rent increase. The tenants filed their applications after the date of the intended rent increase. In its decision, the Board relied on **Re Costo and Residential Tenancy Commission et al.** (1988, 63 O.R.(2d) 745 (Div.Ct.)), where the court interpreted the word "extend" and said that an abridgement of time was to shorten the time frame and there was no jurisdiction for the Commission to shorten time. Based on the decision of the court, the Board found that it had no authority under the Act to abridge the time frame for applying under section 94 of the Act. Consequently, the Board dismissed the applications and appeals for lack of jurisdiction.

**BOARD DENIES REQUEST TO
ADJOURN AND SERVE ALL TENANTS
WITH NOTICE OF HEARING**

563, 573, & 583 Mornington Ave., London
Appeal No. S-0280-91

Issued January 2, 1992

One tenant in the residential complex appealed the Minister's whole building review order. At the hearing the agent for the tenant argued that the Board should adjourn, requesting that the Board serve a Notice of Hearing on all tenants of the residential complex, and that all tenants should be added to the appeal as parties "to explore all matters". The landlord's lawyer argued that this was both a "delay tactic" and a "fishing expedition". The Board stated that it would reserve its decision on the tenant's request until it became clear that the tenant's appeal supported such a request.

The Board continued with the hearing and found that the tenant could not provide any evidence or submissions to support his ground of appeal, therefore the tenant's request for an adjournment to serve a Notice of Hearing on all the tenants on the residential complex was without merit. The Board dismissed the tenant's appeal for lack of evidence.

**ONE PERCENT REDUCTION IN
RESIDENTIAL COMPLEX COST INDEX
IS NOT APPLIED AS A UNIT SPECIFIC
REDUCTION**

20 Gildner Street, Kitchener

Appeal No. S-0534-90

Issued January 31, 1992

One of the landlord's grounds of appeal was that the one percent deduction in the Residential Complex Cost Index (RCCI) used in the calculation of the operating cost allowance, should not have been applied to reduce the rents for all the rental units in the residential complex. The landlord argued that because the capital expenditures were unit specific, only those units which had the unit specific capital expenditures done on them should lose the one percent of RCCI when calculating the operating cost allowance. The Board did not accept the landlord's argument on this point of appeal stating that the operating cost allowance provides for a permitted annual increase in the operating expenses of a typical building and therefore is not a unit specific calculation.

**ADDITIONAL CAPITAL EXPENDITURES
BROUGHT AT APPEAL NOT ALLOWED
BY THE BOARD**

**5 & 15 Brookbanks Drive, North York
Appeal No. C-0497-90
Issued April 2, 1991**

On appeal, the landlord wanted the Board to consider two additional capital expenditures not submitted with the whole building review application which had been before the Minister. The landlord's agent argued that pursuant to subsection 102(1) of the Act, the Board was limited to those issues raised on the initial application and that capital expenditures were at issue on the initial application; therefore, the introduction of additional capital expenditures did not constitute a new issue. The Board found this to be a broad interpretation that was not supportable in this particular case. The Board was particularly concerned with the fact that the capital expenditures that the landlord wished to have recognized occurred up to four months after the issuance of the Minister's order. Consequently the Board did not consider any additional capital expenditures which the landlord put forth at the appeal.

One member dissented, finding that the Board should have recognized the additional capital expenditures as they occurred within the landlord's capital expenditure year. Clause 75(b) of the Act contemplates recognition of capital expenditures which have not yet been completed prior to the first effective date.

**BOARD CONSIDERS THE MEANING OF
"FOR THE SAME PERIOD" IN THE
DEFINITION OF FINANCIAL LOSS**

**85 Lowther Avenue, Toronto
Appeal No. C-0395-90
Issued April 23, 1991**

In determining the landlord's financial position, the Board had before it a situation where the purchase of the residential complex occurred at the end of the base year. The issue that the Board had to deal with was the interpretation of the words "for the same period" in the definition of financial loss found in section 1 of the Act. Counsel for the tenants argued that the word "same" meant that the period for comparison of the revenue and operating costs with the financing costs must cover identical annual accounting periods, while counsel for the landlord argued that the "same" meant the comparison could be done using similar accounting periods.

The Board stated that it would be ideal to compare identical periods of revenue and costs, however the word "same" did not preclude the comparison between accounting periods which were not identical. The Board took the view that the regulations clarified the Act and looked to subsection 37(2) O. Reg. 440/87, wherein the financial position of the landlord could be determined using the base year operating costs and revenue and the financing costs experienced in the first twelve months of ownership. The Board concluded that the word "same" could be read to mean similar and to do otherwise would place subsection 37(2) at variance with the Act.

ON REHEARING, THE BOARD
EXAMINES WHO THE LANDLORD IS,
AND DECIDES WHICH COSTS SHOULD
BE USED FOR CALCULATING
ACQUISITION COSTS

1100 Oxford Street, Oshawa

Appeal No. C-0446-89

Issued October 30, 1991

The Board examined who the landlords were, for the purposes of calculating acquisition costs. Counsel for the landlord argued that the investors were the true landlords and the costs of their investments should be accepted as the acquisition costs. The Board examined the investors' costs and found them to include certain "soft costs" which did not relate to the residential complex, pursuant to the definition of "acquisition costs" found in section 1 of O.Reg. 440/87. The Board found that these "soft costs" were analogous to the costs of purchasing of shares in a corporation, therefore these costs would not be recognized for rent review purposes. Further, it was the general partners who applied for the rent review and not the investors. The Board concluded, based on these findings, that it was the general partners' who were the landlord, and that their acquisition costs should be considered for rent review purposes.

WHEN IS A CAPITAL EXPENDITURE
SUBSTANTIALLY COMPLETED

1071 Ambleside Drive, Ottawa

Appeal No. E-0117-90

Issued October 3, 1991

The Board considered the meaning of "substantially completed" in subsection 16(1) of O.Reg. 440/87. The landlord's counsel argued that substantial completion is only achieved when the undertaking is "at least 97% done, but probably 99% done". The tenants' counsel argued that the focus should be on "substantial" and not on the word "completion".

The Board found that the intent of the Act was to capture the bulk of the work completed and moneys expended during the time period in which it was assumed, and that it was not the intent to allow the expenditures only at a time when final invoices were sent. Therefore, the Board concurred with the tenants' position that the emphasis is on the word "substantial" and not on the word "completion" which lends more meaning to the concept and is more consistent with the intent of the Act.

IV Case Management

A total of 2,259 appeals were filed with the Board in this fifth fiscal year of the Board's operation. Three major categories of cases were appealed to the Board: Whole Building Reviews, Rent Rebates and Rent Reductions. The following text explains these three major categories. The variance in rent increase or rent rebate between the amount ordered by the Board, compared with that ordered by the Minister results primarily from the consideration of new and additional information provided by the parties through evidence and submissions at the Board's hearings.

Whole Building Review

Under the Act, a Whole Building Review enables a landlord to apply for a rent increase higher than the annual guideline set by the Minister of Housing.

The Board received 663 appeals from landlords and tenants for whole building reviews. During the year, 516 whole building review appeals were reviewed at hearings, while 113 appeals were withdrawn by the appellants prior to the hearing. Decisions were rendered in 591 appeals involving 49,266 rental units. The average increase allowed at the Board level was 13.44% compared to 11.73% allowed by the Minister at the initial level. Of the 555 cases where a rent was ordered, 179 affirmed the Minister's Order, 267 had rent increases higher than the initial level and 109 appeals had rent increases lower than the initial level. Thirty-six cases were dismissed at both levels.

Rent Rebate

The rent rebate provision in the Act prohibits the payment of an illegal rent increase, and requires the determination of maximum rent that may be charged legally.

A total of 1,039 rent rebate appeals were filed by tenants and landlords with the Board during this fiscal year. Hearings were held in 586 rent rebate appeal cases and rebate orders were issued in 540 cases. In 314 of these cases, the Board affirmed the Minister's Order, in 58 appeals it allowed rent rebates higher than the initial level rebate, and in 168 appeals the Board allowed rent rebates lower than the initial level rebate. Parties withdrew 186 appeals prior to the hearing.

The average dollar rebate ordered for all appeals was \$968.05 which compares with the initial level average dollar rebate of \$1,117.67.

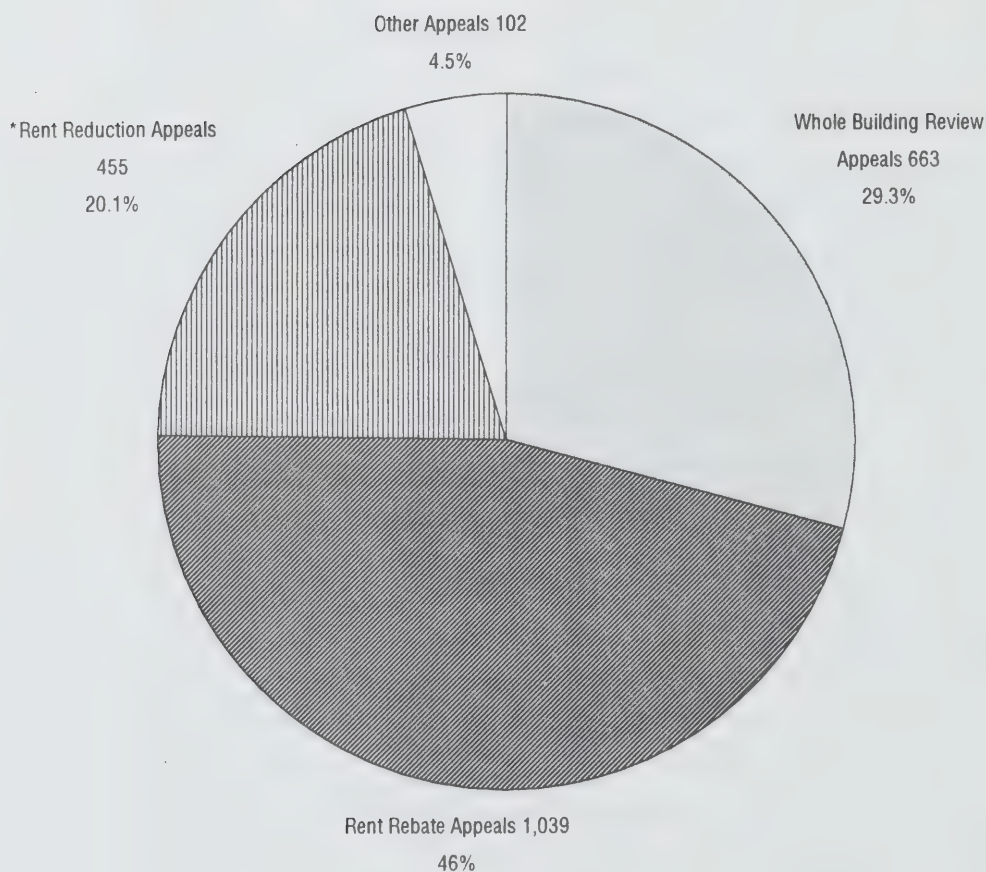
Rent Reduction

Rent Reduction appeals involve appeals from Minister's Orders on tenant-initiated applications disputing an intended rent increase.

The Rent Reduction category represents 20.1% of appeals filed with the Board during fiscal year 1991-92. Of the 455 rent reduction appeals, 427 involved two large residential complexes in Central Region.

WORKLOAD PROFILE

Appeals Filed 1991-1992



* Appeals from Minister's Orders on a tenant initiated application disputing intended rent increase (Sections 95 and 100G).

V *Budget and Expenditure*

The approved budget of the Rent Review Hearings Board for the fiscal year April 1, 1991 to March 31, 1992 was \$9.9 million. The table below gives the breakdown of printed estimates and actual expenditures by major account categories:

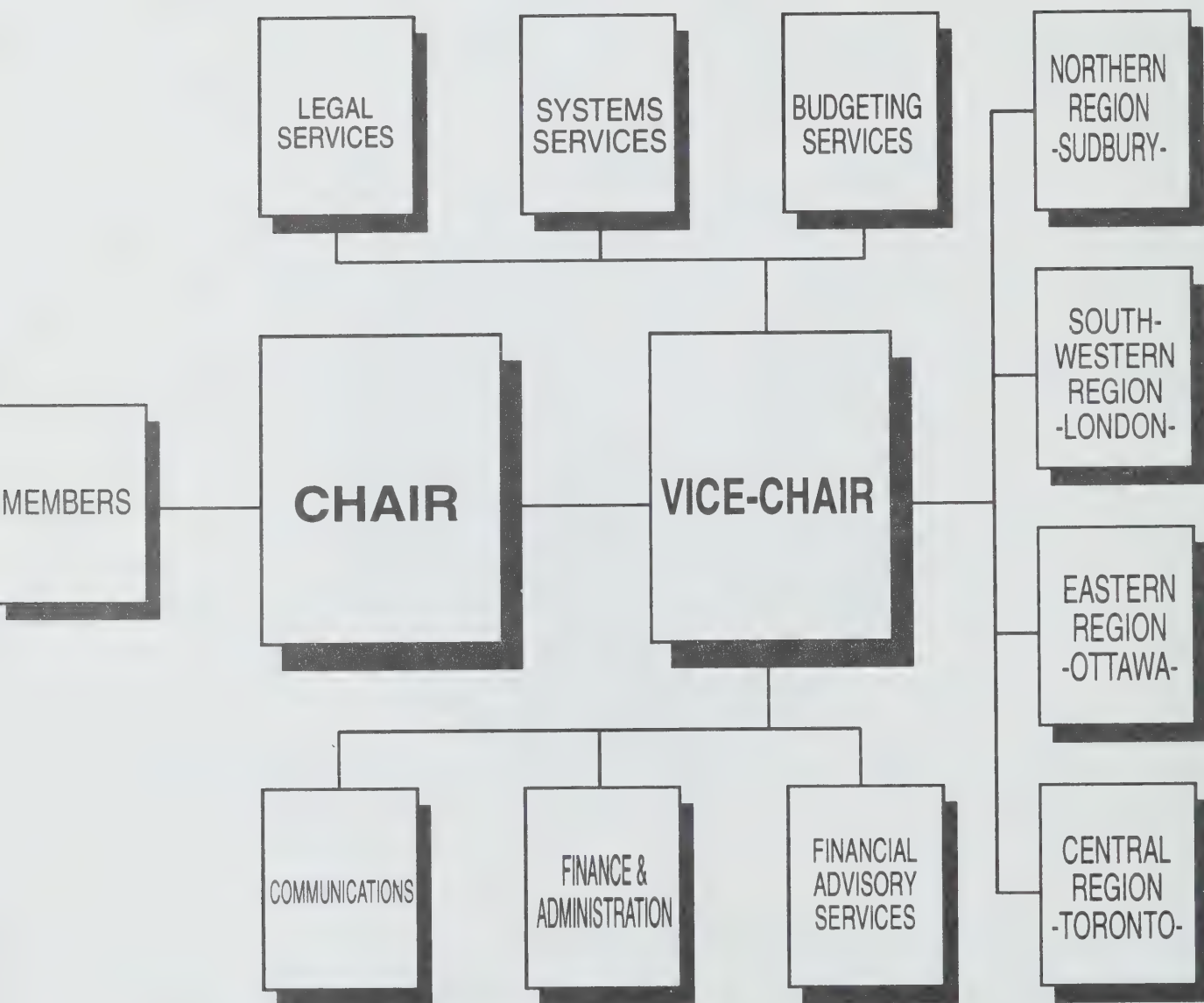
Expenditures	1991 - 1992	1991 - 1992	1990 - 1991
	Printed Estimates	Actual Expenditure	Actual Expenditure
Salaries	\$ 6,487,700	\$ 5,459,694	\$ 6,025,090
Benefits	\$ 1,026,600	\$ 869,049	\$ 878,420
Transportation and Communication	\$ 710,000	\$ 523,354	\$ 631,775
Services	\$ 1,300,700	\$ 863,152	\$ 2,298,390
Supplies and Equipment	\$ 375,000	\$ 134,702	\$ 337,175
Total	\$ 9,900,000	\$ 7,849,951	\$ 10,170,850

Actual expenditure of \$ 7.8 million for the year was 23% lower than the previous year, and 20% less than the Printed Estimates.

The lower expenditures occurred as a result of the following:

- (1) cost-saving measures implemented by the Board in response to Government initiatives required to manage fiscal pressures;
- (2) increased rate of staff turnovers and the corresponding delays in staff recruitment including those resulting from hiring freezes; and
- (3) general underspending in Transportation and Communication, Services and Supplies and Equipment due to decrease in staff complement.

VI *Organization*



Board Committees

A number of Board committees operated during the year. The **Board Executive Committee** is the senior planning and direction setting body for the Board and is chaired by the Board Chair. In addition to the Chair, the committee comprises the Vice-Chair and Director, Senior Legal Counsel, and the Senior Member from each region/team (six Senior Members in total). The Executive Committee was not operational for the first six months of the year, and began meeting again in October 1991. Following a review of the terms of reference for the Committee by the new Chair, a new mandate for the committee was established in March 1992 with representation from all regions. The mandate of the committee is to advise and assist the Chair in determining Board direction and policy to ensure that the Board carries out its activities effectively, efficiently, and in accordance with the law. The Board Executive Committee meets regularly (generally monthly) and develops policies, procedures and guidelines in relation to administrative issues, professional and ethical issues, and human resource issues.

The **Guidelines Committee** comprises seven Board Members appointed by the Chair, Senior Legal Counsel, and the Coordinator of Financial Advisory Services. The mandate of Guidelines Committee is to consider whether particular policy issues related to the operation of the Board should be addressed by way of a guideline to assist the Board in carrying out its responsibilities, and to further the understanding of the public, landlords and tenants of the Board's responsibilities. The committee, which meets regularly (generally monthly), reviews policy issues on certain matters relating to the legislation, and makes recommendations to the Board Executive Committee.

The **Board Management Committee** is chaired by the Board Vice-Chair, and includes Regional Office Managers, Head Office Managers, the Coordinators of Communication Services, Financial Advisory Services, Systems Services and Resource Centre. The mandate of the committee is to advise and assist the Vice-Chair and Director in implementing Board direction and policy in relation to administrative issues, human resource issues and other matters relating to the administration and operation of the Board. The Board Management Committee focuses on the staff and process management issues of the Board, meets regularly (generally monthly) and reports to the Vice-Chair and Director of the Board.

In addition to the committees noted above, ad hoc committees and work groups are established as the need arises. All Members meetings are generally held monthly to discuss the recommendations and decisions of the above noted committees and other issues of common interest across all regions. The collegiality offered by these meetings is important in fostering the consistency, coherence and quality of the Board's decisions. The meetings also include segments dealing with legal issues of Board-wide interest and provide an opportunity for Members to raise and have discussed adjudicative issues with legal implications. On occasion, a guest speaker is invited or continuing training is provided.

Regional Offices:

Sudbury, London, Ottawa, Toronto

The Board's four Regional Offices are located in Sudbury, London, Ottawa, and Toronto. The areas served by these offices are indicated on the map below.

Each Regional Office has a certain number of Members (see listing on following page) as well as a Regional Manager and analytical, technical and administrative support staff. Parties to an appeal wishing to review the appeal files prior to hearings may do so in the Regional Offices. The Board will, in some cases, arrange for the file to be sent to a Ministry of Housing Local Office, or another Government Office, for review, if it is not convenient for a party to travel to the Board's Regional Office. The Regional Offices provide the public with information related to filing, processing, hearings, and status of appeals with the Board. In addition to appeal files, the Regional Offices also maintain computer files on the status of appeals in a computer system named ATLAS (Appeal Tracking, Logging and Assisted Scheduling).

Approximately 100 staff provide clerical, administrative, technical and legal services and advice in support of the Board's work.



Board Members

The Board comprises the Chair (who is the chief executive officer), the Vice-Chair and Director (who is the chief administrative officer) and Members.

At full strength, the Board has 36 Members involved in the adjudication of appeals. During fiscal year 1991-92, the Board operated at significantly less than full strength as a number of appointments expired and some new appointments were made during the year. The average Member strength in 1991/92 was 28.5 Members, compared with an average Member strength of 32 Members the previous year.

Members, who are appointed by Orders-In-Council, have been recruited from various communities and have wide-ranging backgrounds and skills in order to best serve and be representative of the diverse population of Ontario. The following individuals, unless otherwise noted, were Board Members for the full 1991-92 fiscal year:

NORTHERN REGION (SUDBURY)

BENTLEY, ROBERT S.

MARLEAU, JOE-ANDRÉ

EASTERN REGION (OTTAWA)

BÉLANGER, ROBERT

FENUS, ANDREW

FORSEY, DIAN

NIBLOCK, DOUGLAS

TOROBIN, MARY ELLEN (RUSTY)

SOUTHWESTERN REGION (LONDON)

HAYMAN, SHAWN (appointed March 25, 1992)

OSWALD, RONALD

PATERSON, DONALD

RADE, BERNICE

STOKMAN, HEATHER (appointed March 25, 1992)

WEIR, MARGARET J. (Mardie)

CENTRAL REGION (TORONTO)

BELFONTAINE, VICTOR WILLIAM (BILL)

BOIRE, ROGER E.

FREILICH, MIRIAM

GHOSH, SUPARNA

GORHAM, JAMES (appointed March 25, 1992)

HAZELLE, ROSALYN (appointment expired September 13, 1991)

HAZLEWOOD, JOSEPH

JIWAN, MUMTAZ (appointment expired July 15, 1991)

KAMERMAN, LINDA

KRIEGER, DAVID (appointed March 25, 1992)

LAURELLA, NICHOLAS (appointed March 25, 1992)

MCGAVIN, DONNA

MILBOURN, PAUL (appointment expired October 4, 1991)

MYRHOROD, NICHOLAS L.

NG, SUNNY

OWEN, DAVID (appointment expired July 31, 1991)

PAPPAS, STYLI G. (appointment expired May 31, 1991)

PETRICONE, LORENZO (appointed June 20, 1991)

POLLOCK, E. JACK

ROSEBRUGH, F. DONALD

STANWICK, NINA G.

THOMAS, DOROTHY

WRIGHT, PHILOMEN

YURKOSKI, RON (appointed June 6, 1991)

HEAD OFFICE (TORONTO)

GILLESPIE, SUSAN *Vice Chair & Director* (appointed June 20, 1991)

GOODMAN, BRIAN *Chair* (appointed January 20, 1992)

RAY, RATNA *Chair*

TAIT, GLENN *Vice Chair & Director*

VII Customer Service/Improved Access

The Members and staff of the Board are committed to responding fairly and expeditiously to appeals and strive to provide high standards of quality and customer service to the Board's clients, and the public generally.

Members are committed to conducting hearings and making decisions that are fair and based on the real merits and justice of the case. Unless there are exceptional circumstances, Board Members hold hearings in the region in which the residential complex is situated. A listing of the locations in which hearings were held in 1991/92 is found on page 29.

If both parties to an appeal agree to the hearing being conducted in the French language, the Board will accommodate them. If one party wishes to provide evidence and submissions in French, a bilingual panel will be assigned and simultaneous translation will be provided.

The Board has been adroit in using computers in order to deliver improved customer service, to improve productivity, and make more effective use of resources. All regions converted to ATLAS as the definitive management information system in September 1991. Monthly reports are generated regionally and provincially from this system to provide the information necessary to track and manage the workload. This system allows the Board to provide quick and accurate information to its clients, assists in the scheduling of hearings, produces key management reports, and information regarding the status of appeals.

During 1991/92 the Board's Head Office was linked to the Ministry of Housing local area network (LAN) which improves contact with the Ministry Offices and facilitates communications and information sharing. Other computer systems are in place to aid in the calculation of rents and the development of orders.

Members and staff have received extensive training on the requirements of the legislation and in such areas as team building, participative management, and conflict resolution. They are encouraged to attend training sessions for both professional development purposes and to improve program delivery and customer service. The staff of the Board's Legal Services unit provide members and staff with ongoing legal training.

The Board complies fully with the Freedom of Information and Protection of Privacy Act, 1987. In 1991/92 the Board received no requests in relation to appeals.

The Board cooperates with the office of the Ombudsman of Ontario in its investigation of complaints or concerns raised by citizens in relation to the activities of the Board. This past year the Board received from the Ombudsman four notices of complaint in relation to appeals. Following the investigations by the Ombudsman of two of these matters, the Board was advised that the complaints were not supported by the Ombudsman and the files were closed. The two cases remaining were carried forward to 1992/93.

The Board's activities are reviewed internally on an ongoing basis, with a view to streamlining operations and improving quality and customer service. We occasionally receive complaints from the public regarding the conduct of an appeal hearing or the outcome of the hearing and the decision. These complaints are taken seriously and reviewed and responded to by the Board Chair pursuant to the procedure adopted by the Board. Once in a while we receive compliments and praise, which is very gratifying. Recently a member of the public, who was a party to an appeal, took the time to write to the Board Member who conducted the hearing. The following statements are extracted from the letter the Board received:

"...As a citizen of Ontario I am appreciative of the appeal process of the Rent Review [Hearings] Board. ... the Board function permitted me an opportunity to participate in this process, the outcome of which affects the everyday aspects of my life. I was aware of your considerable efforts to include the tenants, to explain the purpose, procedures and laws affecting the hearing. Your personal courtesy was very evident and sincerely appreciated. ...I believe the Rent Review [Hearings] Board impacts the lives of ordinary citizens in a most important and fundamental aspect of every day life....where we live..."

Board's Publications & Reference Material

The Rent Review Hearings Board published the following information material:

Pamphlets:

- *Appealing a Rent Review Decision -*

20 questions and More

In addition to English and French, this pamphlet is available in eight other languages (Italian, Chinese, Polish, Greek, Portuguese, Spanish, Hindi and Vietnamese). The pamphlet is available from any of the Board's Offices, or through the multicultural agencies of Ontario.

The Board initiated this brochure to help newcomers and other residents who need to be fully familiar with the process of appealing a rent review decision to the Board.

Information Sheets:

- *Appealing? Know the Facts... Be prepared*
- *Client's Checklist*
- *Notice of Appeal*
- *Request for a Panel of Three Members*
- *Pre-Hearing Conference*

Reference Material:

- *Summaries of selected Orders and Reasons*
- *A Summary Guide to Residential Rent Regulation Act, 1986, and Statutory Powers Procedure Act.*

- *A Guide to Conduct of Hearing - Appealing a Rent Review Decision*
- *Preliminary Guide to Processing of Appeals*
- *Rent Review Hearings Board Procedures Manual*
- *Rent Review Hearings Board Guidelines*

Audiovisual Material

- *Appealing a Rent Review Decision (Video Tape)*
 - *The Board in Motion*
 - *The Road to Appeal*
- *A Hearing in Progress (Mock Hearing) - (Video)*
- *Parlons-en! (Video)*

All of the Board's publications are available in English and French, and may be obtained by calling our toll free numbers, or by writing or visiting the Board Offices (see inside front cover for telephone numbers and addresses). Video tapes for group viewing may be borrowed from the Board's Head Office.

In addition to the Board's Annual Reports, copies of the *Residential Rent Regulation Act, 1986*, and *Statutory Powers Procedure Act* are available at varied costs from the Ontario Government Bookstore.

Public Inquiries

The Board received around 24,600 public inquiries throughout the year. This total is comprised of visits to the five offices, mail received, and telephone calls.

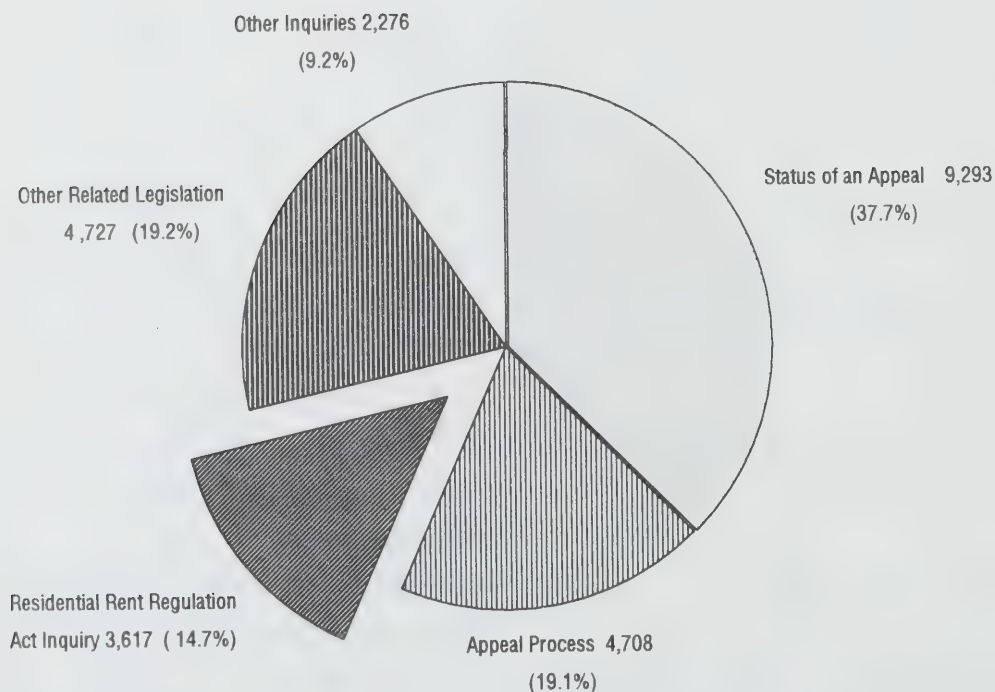
Of these inquiries, 9,293 related to the status of an appeal; 4,708 were inquiries with respect to the appeal process under the Act; 3,617 inquiries pertained to other information on the Act; 4,727 were inquiries with respect to other rent review legislation such as the **Residential Rent Regulation Amendment Act (Bill 4)**, the **Rent Control Act (Bill 121)**, and the **Landlord & Tenant Act**; 2,276 were general information questions.

The largest number of inquiries received were by telephone: 22,178.

All five of the Board's offices have toll free numbers which the public can access free of charge, to obtain information on the appeal process or the status of an appeal.

PUBLIC INQUIRIES

(By Subject of Inquiry)



See Table 4 on page 33.

Hearings Held In Communities

The Board strives to make hearings as accessible to parties as possible by holding hearings in the community where the residential complex is located. As a result, in addition to the four Regional Centres, the Board held hearings and/or pre-hearing conferences throughout 91 other communities across Ontario during the fiscal year. The following is a list of the localities the Board travelled to, and the number of hearings held outside the four regional offices.

MUNICIPALITY & HEARINGS HELD OUTSIDE OF REGIONAL OFFICES

Alliston	3	Gravenhurst	1	Peterborough	6
Angus	2	Greenville	1	Picton	1
Arthur	2	Guelph	12	Port Colborne	3
Barrie	6	Hamilton	35	Port Credit	2
Beamsville	1	Harriston	1	Ridgetown	1
Belleville	10	Harrow	2	Rodney	1
Blenheim	1	Huntsville	2	Sarnia	2
Bowmanville	3	Innisfil	2	Sault Ste. Marie	6
Bracebridge	1	Iroquois Falls	1	Shelburne	1
Bradford	2	Kapuskasing	1	Stoney Creek	2
Brampton	3	Kingston	6	Stouffville	1
Brantford	8	Kirkland Lake	2	Stratford	1
Brockville	1	Kitchener	44	Sturgeon Falls	1
Burlington	16	Lindsay	1	St. Catharines	13
Callander	1	Markham	1	St. Thomas	3
Cambridge	15	Marmora	1	Thorold	2
Campbellford	1	Midland	2	Thunder Bay	2
Cannington	1	Milton	1	Tilbury	1
Cobourg	3	Mississauga	19	Timmins	4
Coldwater	1	Mount Brydges	1	Trenton	1
Collingwood	3	Newcastle	1	Wainfleet	1
Cornwall	3	Niagara Falls	3	Walkerton	1
Delhi	1	North Bay	9	Waterloo	21
Dundas	6	Oakville	5	Welland	2
Elmira	1	Orangeville	2	Whitby	4
Embrun	1	Orillia	8	Windsor	40
Etobicoke	1	Oshawa	13	Woodstock	3
Fort Erie	2	Owen Sound	1		
Frankford	1	Palmerston	3		
Gananoque	2	Paris	1		
Georgetown	1	Parry Sound	1		
Goodwood	1	Perth	1		

VIII Statistical Tables

Statistical Summary

Caseflow

TABLE 1

	<i>Fiscal Year</i> 1991 - 1992	<i>Fiscal Year</i> 1990 - 1991
1. <i>Whole Building Review Appeals</i>		
a.) Appeals Received	663	1,009
b.) Rental Units Involved	74,426	75,690
c.) Appeals Heard	516	910
d.) Rental Units Involved	41,893	65,291
2. <i>Rent Rebate</i>		
a.) Appeals Received	1,039	850
b.) Rental Units Involved	1,039	850
c.) Appeals Heard	586	563
d.) Rental Units Involved	586	563
3. <i>Other Appeals</i>		
a.) Appeals Received	557	401
b.) Rental Units Involved	6,019	3,159
c.) Appeals Heard	100	345
d.) Rental Units Involved	1,066	1,200
4. <i>Total Appeals</i>		
a.) Appeals Received	2,259	2,260
b.) Rental Units Involved	81,484	79,699
c.) Appeals Heard	1,202	1,818
d.) Rental Units Involved	43,545	67,054
5. <i>Appeal Rate Calculation</i>		
a.) Administrative Reviews	8,961	8,931
b.) Appeals Received (To March 31st)	2,259	2,260
c.) Appeal Rate	25.21%	25.31%
6. <i>Orders Issued</i>	1,457	2,073
7. <i>Withdrawn Appeals</i>	311	666
8. <i>Number of Pre-hearing Conferences</i>	44	49
9. <i>Outstanding Appeals at Year End</i>	1,846	1,236

Time Line For Hearings and Orders

Average number of calendar days (median) from appeal received to hearing held:

1. Whole Building Review Appeals	231
2. Rent Rebate Appeals	208

Average number of calendar days (median) from appeal heard to issuance of an Order:

1. Whole Building Review Appeals	75
2. Rent Rebate Appeals	32

Rent Review Results

1. Average % increase ordered For Whole Building Review	13.44%
2. Average \$ Rent Rebate granted by Board	\$968.05

TABLE 2

Whole Building Review Results

For the Fiscal Year Ended March 31, 1992

Regional Office	No. of Appeals Ordered*	No. of Units	<u>Breakdown of Appeals</u>			<u>Result of Appeals</u>		<u>Average (Median) Days Elapsed</u>	
			Board & Initial Level Rents Same	Initial Level Rent Increased	Initial Level Rent Decreased	Percentage Allowed at Initial Level	Percentage Allowed at Board Level	Filing to Hearing	Hearing to Order
CENTRAL	288	31,938	101	110	77	12.55	13.48	212	93
EASTERN	83	5,550	13	64	6	8.43	15.15	199	114
SOUTHWESTERN	177	9,229	65	86	26	10.90	11.91	238	43
NORTHERN	7	136	0	7	0	16.84	25.81	141	118
PROVINCE	555	46,853	179	267	109	11.73	13.44	231	75

* excludes 36 appeals involving 2,413 units that were dismissed at both levels

TABLE 3

Rent Rebate Appeal Results
For the Fiscal Year Ended March 31, 1992

Regional Office	No. of Appeals Ordered*	No. of Appeals With No Change	<u>Appeals With Rebate Increase</u>		<u>Appeals With Rebate Decrease</u>		<u>Average \$ Rebate for All Appeals</u>		<u>Average (Median) Days Elapsed</u>	
			No. of Units	Average \$ Increase	No. of Units	Average \$ Decrease	Initial Level	Board Level	Filing to Hearing	Hearing to Order
CENTRAL	231	133	32	1190.43	66	-703.75	923.53	887.36	196	36
EASTERN	82	32	6	432.56	44	-1136.45	1355.54	777.39	180	42
SOUTHWESTERN	202	136	18	498.94	48	-622.76	1288.49	1184.96	229	27
NORTHERN	25	13	2	613.16	10	-534.47	751.13	586.39	147	25
PROVINCE	540	314	58	877.53	168	-783.86	1117.67	968.05	208	32

* includes 91 appeals with no rent rebate ordered at both levels

TABLE 4***Public Inquiries******For the Fiscal Year Ended March 31, 1992***

Regional Office	Total Inquiries	<u>Number Of Inquiries By Method</u>			<u>Number Of Inquiries By Source</u>			<u>Subject of Inquiry</u>				
		Visit	Phone	Mail	Landlord	Tenant	Other	Status of Appeal	Appeal Process	Info. on RRRA 1986	Other Legislation (i.e RRRAA, RCA, L&T)	Other Inquiries
CENTRAL	7093	614	6163	316	894	5718	481	5301	730	326	449	287
EASTERN	10446	654	9682	110	1532	7775	1139	2225	2335	2052	3287	547
SOUTHWESTERN	4696	166	4379	151	1231	3029	436	1488	1094	1137	779	198
NORTHERN	2386	414	1954	18	532	727	1127	279	549	102	212	1244
PROVINCE	24621	1848	22178	595	4189	17249	3183	9293	4708	3617	4727	2276

TABLE 5

*Distribution Of Whole Building Review Appeals Ordered By Type Of Building
Section 74 of the Residential Rent Regulation Act, 1986
For the Fiscal Year Ended March 31, 1992*

Regional Office	<u>Single Family</u>		<u>Mobile Home</u>		<u>2-6 Units</u>		<u>Apartment Over 6 Units</u>		<u>Row or Townhouse</u>		<u>Condominium/ Co-operative</u>		<u>Other</u>		<u>Total</u>	
	Appeals	Units	Appeals	Units	Appeals	Units	Appeals	Units	Appeals	Units	Appeals	Units	Appeals	Units	Appeals	Units
CENTRAL	3	3	2	137	16	73	227	31211	1	321	31	31	8	162	288	31938
EASTERN	0	0	0	0	16	52	43	4520	1	65	10	10	13	903	83	5550
SOUTHWESTERN	1	1	0	0	24	95	132	8963	0	0	5	106	15	64	177	9229
NORTHERN	0	0	0	0	4	18	3	118	0	0	0	0	0	0	7	136
PROVINCE	4	4	2	137	60	238	405	44812	2	386	46	147	36	1129	555	46853

TABLE 6

Statistical Workload Summary
For The Fiscal Year Ended March 31, 1992

APPLICATION	APPEALS RECEIVED	APPEALS HEARD	PRE-HEARING CONFERENCES	ORDERS ISSUED
CENTRAL				
Whole Building Review	367	256	7	309
Rent Rebate	292	232	0	231
Others	476	38	0	36
Central Totals	1,135	526	7	576
EASTERN				
Whole Building Review				
Rent Rebate	91	61	1	85
Others	209	97	0	82
Eastern Totals	13	14	0	14
	313	172	1	181
SOUTHWESTERN				
Whole Building Review	168	177	11	189
Rent Rebate	462	215	14	202
Others	51	38	3	267
Southwestern Totals	681	430	28	658
NORTHERN				
Whole Building Review	37	22	4	8
Rent Rebate	76	42	2	25
Others	17	10	2	9
Northern Totals	130	74	8	42
TOTALS				
Whole Building Review	663	516	23	591
Rent Rebate	1,039	586	16	540
Others	557	100	5	326
Province Totals	2,259	1,202	44	1,457

CHART 1**WORKLOAD HIGHLIGHTS**

1991-92 VERSUS 1990-91

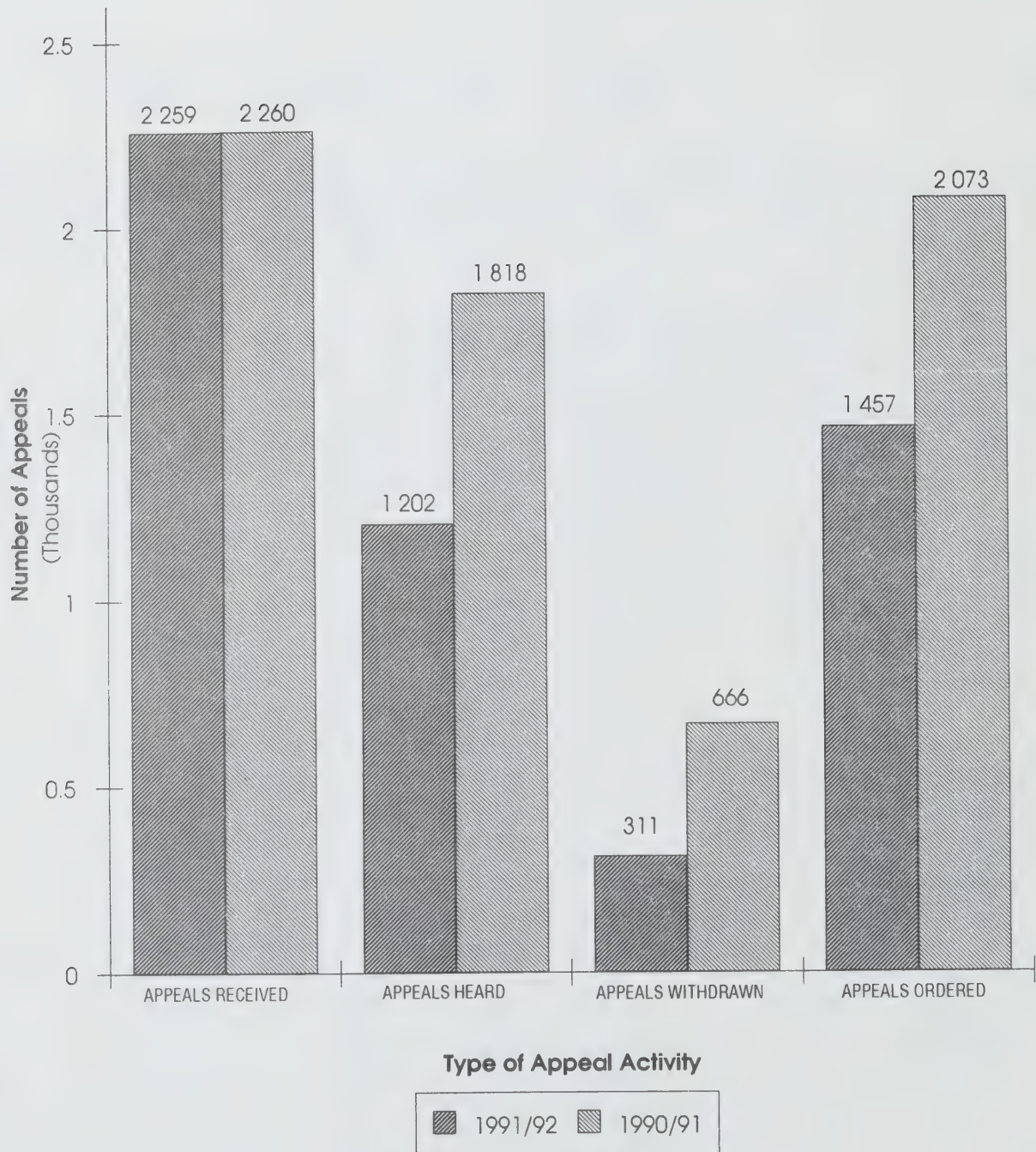
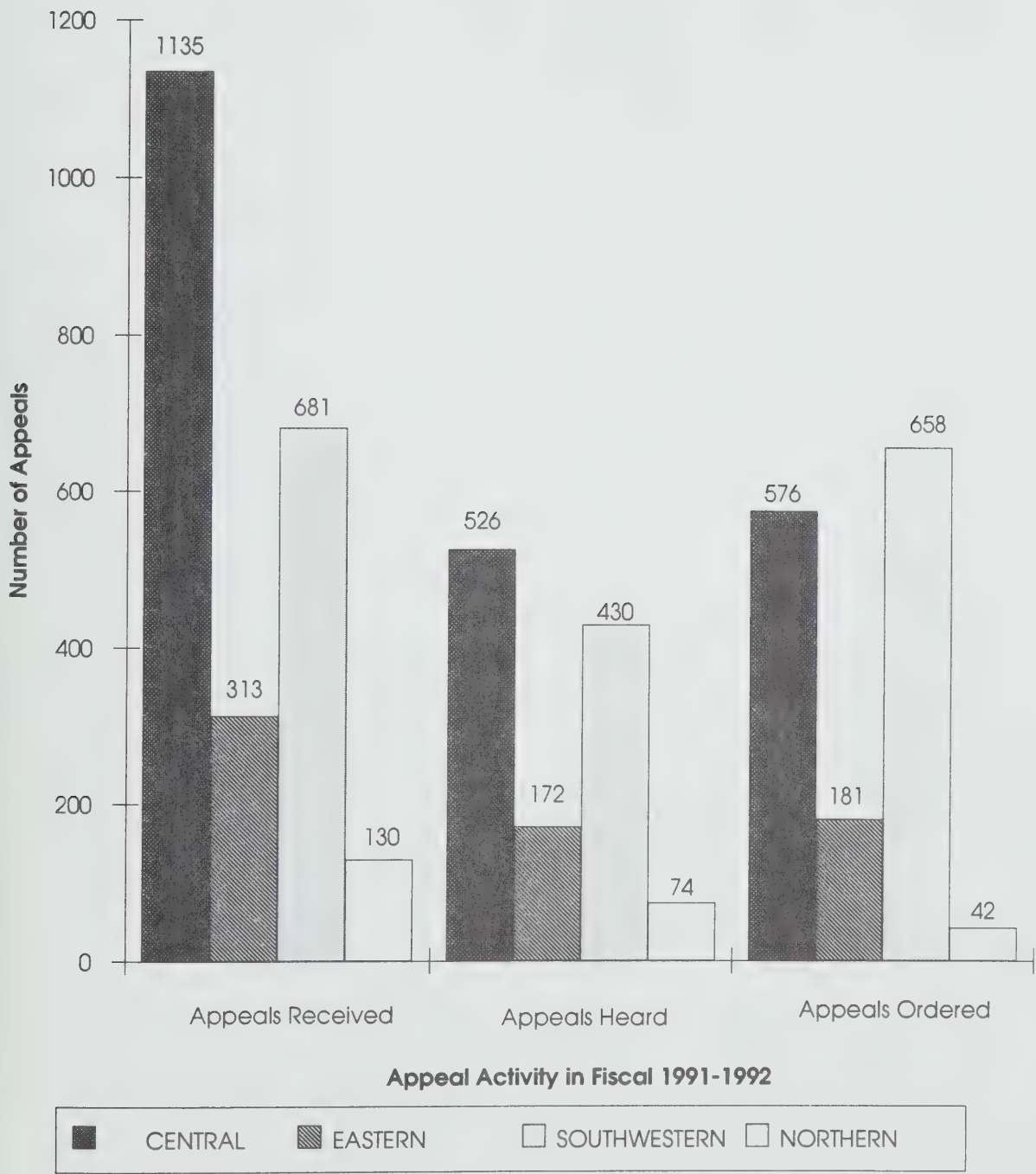


CHART 2

PROVINCE-WIDE WORKLOAD SUMMARY

FISCAL 1991-1992

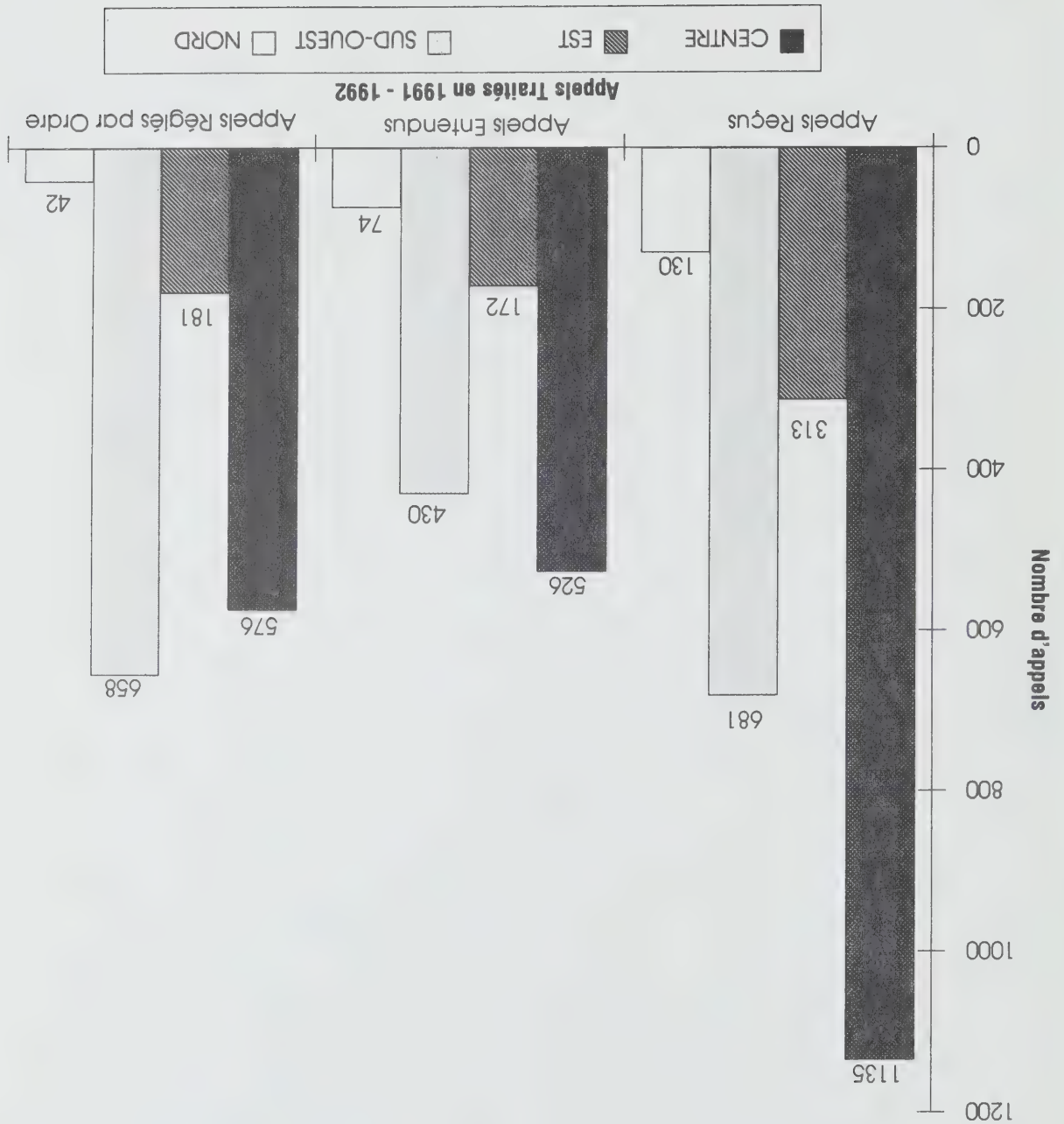




RÉSUMÉ DE LA CHARGE DE TRAVAIL À L'ÉCHELLE DE LA PROVINCE

Exercice 1991 - 1992

GRAPHIQUE 2



GRAPHIQUE 1

STATISTIQUES SUR LA CHARGE DE TRAVAIL

EN 1991-92 COMPARATIVEMENT À 1990-91

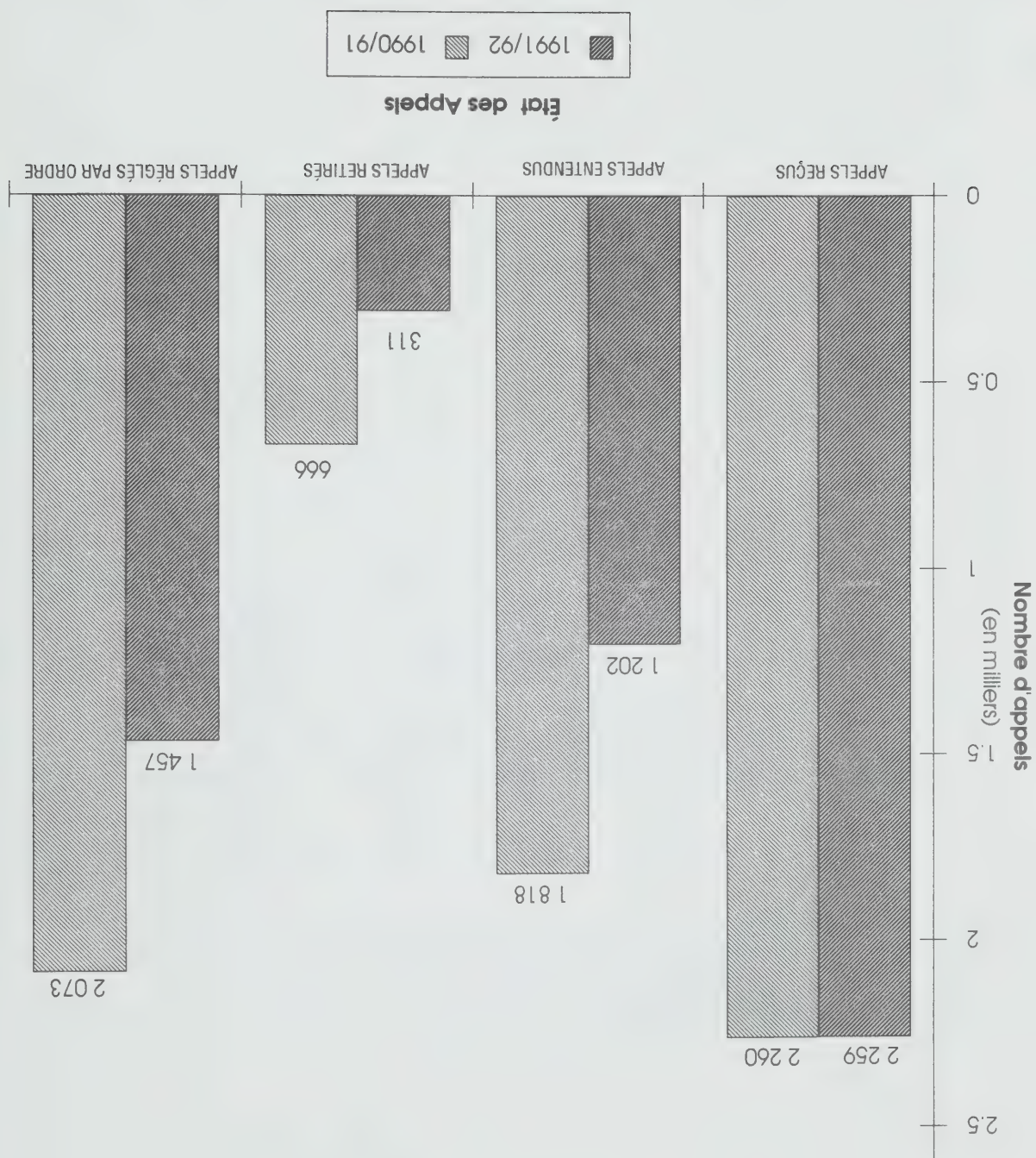


TABLEAU 6

Résumé des statistiques sur la charge de travail
Pour l'exercice terminé le 31 mars 1992

DEMANDES	APPELS REÇUS	APPELS ENTENDUS	CONFÉRENCES PRÉPARATOIRES À L'AUDIENCE	ORDRES DONNÉS
----------	-----------------	--------------------	--	------------------

CENTRE	Révision pour tout l'immeuble	367	256	7	309
	Remboursement de loyer	292	232	0	231
	Autres	476	38	0	36
	Total	1 135	526	7	576

EST	Révision pour tout l'immeuble	91	61	1	85
	Remboursement de loyer	209	97	0	82
	Autres	13	14	0	14
	Total	313	172	1	181

SUD-OUEST	Révision pour tout l'immeuble	168	177	11	189
	Remboursement de loyer	462	215	14	202
	Autres	51	38	3	267
	Total	681	430	28	658

NORD	Révision pour tout l'immeuble	37	22	4	8
	Remboursement de loyer	76	42	2	25
	Autres	17	10	2	9
	Total	130	74	8	42

TOTALS	Révision pour tout l'immeuble	663	516	23	591
	Remboursement de loyer	1 039	586	16	540
	Autres	557	100	5	326
	Total pour la province	2 259	1 202	44	1 457

TABLEAU 5

Répartition par type d'immeuble des appels concernant la révision pour tout l'immeuble qui ont fait l'objet d'un ordre
Article 74 de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation
Pour l'exercice terminé le 31 mars 1992

Bureau régional	Maisons		Maisons mobiles		De 2 à 6		Plus de 6		Maisons en		Coopératives ou		Autres		Total	
	appels	logmts	appels	logmts	appels	logmts	appels	logmts	appels	logmts	appels	logmts	appels	logmts	appels	logmts
CENTRE	3	3	2	137	16	73	227	31 211	1	321	31	31	8	162	288	31 938
EST	0	0	0	0	16	52	43	4 520	1	65	10	10	13	903	83	5 550
SUD-OUEST	1	1	0	0	24	95	132	8 963	0	0	5	106	15	64	177	9 229
NORD	0	0	0	0	4	18	3	118	0	0	0	0	0	0	7	136
PROVINCE	4	4	2	137	60	238	405	44 812	2	386	46	147	36	1 129	555	46 853

Demandes de renseignements du public
Pour l'exercice terminé le 31 mars, 1992

[illegible]

TABLEAU 3

Résultats des appels visant le remboursement de loyer
Pour l'exercice terminé le 31 mars 1992

Bureau régional	Nombre d'appels ayant donné lieu à un changement d'appels n'ayant donné lieu à aucun changement	Nombre de logements (\$)	Augmentation Moyenne	Nombre de logements	Dim. Moyenne	Étape initiale de l'appel	À l'issue de l'appel	Du dépôt de l'audience à l'appel à l'audience l'ordre	Jours écoulés en moyenne
	lieu à une augmentation du remboursement	lieu à une diminution du remboursement	Appels ayant donné lieu à une diminution du remboursement	Appels ayant donné lieu à une diminution du remboursement	Montant moyen du remboursement pour tous les appels				
CENTRE	231	133	32	1190,43	66	-703,75	923,53	887,36	196
EST	82	32	6	432,56	44	-1136,45	1355,54	777,39	180
SUD-OUEST	202	136	18	498,94	48	-622,76	1288,49	1184,96	229
NORD	25	13	2	613,16	10	-534,47	751,13	586,39	147
PROVINCE	540	314	58	877,53	168	-783,86	1117,67	968,05	208
* Comprend 91 appels n'ayant donné lieu à aucun remboursement tant à l'étape initiale qu'à l'issue de l'appel.									
									32

TABLEAU 2

Résultats des appels visant la révision pour tout l'immuable
Pour l'exercice terminé le 31 mars 1992

* À l'exclusion de 36 cas portant sur 2 413 logements rejetés à l'appel tant à l'étape initiale qu'à l'étape subséquente.																
PROVINCE																
Bureau régional	No. d'appels qui ont donné lieu à un ordre*	No. de logements	Même loyer qu'à l'étape initiale de la révision	Loyer plus élevé par rapport à l'étape initiale de la révision	Loyer plus bas par rapport à l'étape initiale de la révision	Taux selon l'étape initiale de la révision	Taux établi par la Commission	Du dépôt de l'appel à l'audience	De l'audience à l'ordre	Répartition des appels			Résultats des appels			
										Jours écoulés en moyenne		Jours écoulés en moyenne				
CENTRE	288	31 938	101	110	77	12,55	13,48	212	93	114	199	15,15	11,91	238	43	118
EST	83	5 550	13	64	6	8,43	15,15	199	114	114	199	15,15	11,91	238	43	118
SUD-OUEST	177	9 229	65	86	26	10,90	11,91	238	43	118	141	25,81	16,84	117,3	13,44	231
NORD	7	136	0	7	0	16,84	25,81	141	118	75	231	13,44	11,73	109	11,73	13,44

* À l'exclusion de 36 cas portant sur 2 413 logements rejetés à l'appel tant à l'étape initiale qu'à l'étape subséquente.

VIII Tableaux statistiques

Résumé statistique

Nombre de cas

Exercice 1991-1992
Exercice 1990-1991

TABLEAU 1

1. Révision pour tout un immeuble			
a) appels reçus	663	1 009	75 690
b) nombre de logements locatifs visés	74 426	910	65 291
c) appels entendus	516		
d) nombre de logements locatifs visés	41 893		
2. Remboursement de loyer			
a) appels reçus	1 039	850	850
b) nombre de logements locatifs visés	1 039	850	
c) appels entendus	586	563	
d) nombre de logements locatifs visés	586	563	
3. Autres appels			
a) appels reçus	557	401	
b) nombre de logements locatifs visés	6 019	3 159	
c) appels entendus	100	345	
d) nombre de logements locatifs visés	1 066	1 200	
4. Total des appels			
a) appels reçus	2 259	2 260	
b) nombre de logements locatifs visés	81 484	79 699	
c) appels entendus	1 202	1 818	
d) nombre de logements locatifs visés	43 545	67 054	
5. Calcul du taux d'appel			
a) révision administrative	8 961	8 931	
b) appels reçus (au 31 mars)	2 259	2 260	
c) taux d'appel	25,21%	25,31%	
6. Ordres donnés			
	1 457	2 073	
7. Appels retirés			
	311	666	
8. Nombre de conférences préparatoires à l'audience			
	44	49	
9. Appels en instance à la fin de l'exercice			
	1 846	1 236	

Délais pour les audiences et les ordres

Nombre moyen de jours (médiane) écoulés entre la réception de l'appel et la tenue de l'audience :

1. Révision pour tout un immeuble

2. Remboursement de loyer

Nombre moyen de jours (médiane) écoulés entre l'audition de l'appel et l'émission de l'ordre :

1. Révision pour tout un immeuble

2. Remboursement de loyer

Résultats de la révision des loyers

1. Augmentation moyenne en pourcentage ordonnée pour la révision

pour tout un immeuble

2. Remboursement de loyer moyen octroyé par la Commission

13,44%

968,05\$

Audiences tenues dans les collectivités

La Commission s'efforce de tenir une audience dans la collectivité où se trouve l'ensemble d'habitation pour tenu des audiences ou des conférences préparatoires à l'audience non seulement dans les villes où se trouvent ses quatre bureaux régionaux mais aussi dans 91 autres collectivités de l'Ontario au cours de l'exercice. Voici une liste des municipalités où la Commission s'est déplacée et du nombre d'audiences qui y ont été tenues.

MUNICIPALITÉS ET NOMBRE D'AUDIENCES TENUES À L'EXTÉRIEUR DES BUREAUX RÉGIONAUX

Alliston	3	Gravenhurst	1	Peterborough	6
Angus	2	Greenville	1	Picton	1
Arthur	2	Guelph	12	Port Colborne	3
Barrie	6	Hamilton	35	Port Credit	2
Beamsville	1	Harrison	1	Ridgeway	1
Belleville	10	Harrow	2	Rodney	1
Blenheim	1	Huntsville	2	Sarnia	2
Bowmanville	3	Innisfil	2	Sault Ste. Marie	6
Bracebridge	1	Iroquois Falls	1	Shelburne	1
Bradford	2	Kapuskasing	1	Stoney Creek	2
Brampton	3	Kingston	6	Stouffville	1
Brantford	8	Kirkland Lake	2	Stratford	1
Brockville	1	Kitchener	44	Sturgeon Falls	1
Burlington	16	Lindsay	1	St. Catharines	13
Callander	1	Markham	1	St. Thomas	3
Cambidge	15	Marmora	1	Thorold	2
Campbellford	1	Midland	2	Thunder Bay	2
Cannington	1	Milton	1	Tilbury	1
Cobourg	3	Mississauga	19	Timmins	4
Coldwater	1	Mount Brydges	1	Trenton	1
Collingwood	3	Newcastle	1	Wainfleet	1
Cornwall	3	Niagara Falls	3	Walkerton	1
Delhi	1	North Bay	9	Waterloo	21
Dundas	6	Oakville	5	Welland	2
Elmira	1	Orangeville	2	Whitby	4
Embrun	1	Orillia	8	Windsor	40
Etobicoke	1	Oshawa	13	Woodstock	3
Fort Erie	2	Owen Sound	1		
Frankford	1	Palmerston	3		
Gananoque	2	Paris	1		
Georgetown	1	Parry Sound	1		
Goodwood	1	Perth	1		

Demandes de renseignements du public

La Commission a reçu au cours de l'exercice un total de 24 600 demandes de renseignements du public. Ce total comprend les visites aux cinq bureaux, le courrier et les appels téléphoniques.

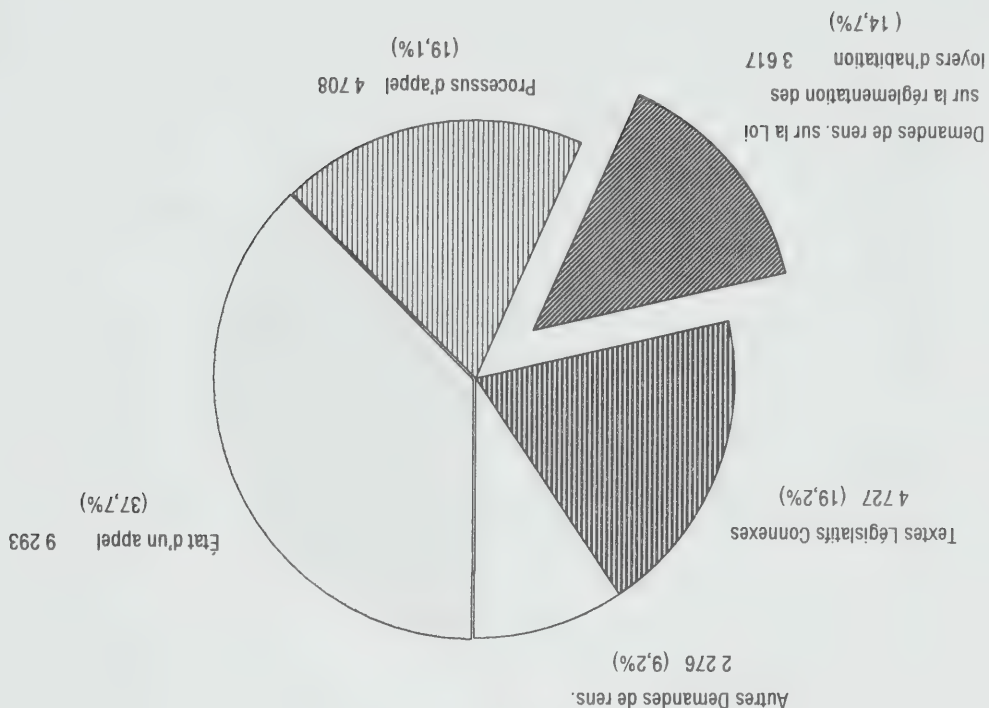
De ces demandes de renseignements, 9 293 portaient sur l'état d'un appel, 4 708 touchaient le processus d'appel en vertu de la Loi, 3 617 portaient sur d'autres questions relatives à la Loi, 4 727 touchaient un autre texte législatif ayant trait à la révision des loyers, tel que la Loi modifiant la Loi sur la réglementation des loyers d'habitation (projet de loi 4), la Loi sur le contrôle des loyers (projet de loi 121) et la Loi sur la location immobilière, et 2 276 étaient de nature générale.

La majorité des demandes de renseignements, soit 22 178, ont été reçues par téléphone.

Le public peut communiquer avec les cinq bureaux de la Commission en composant des numéros sans frais pour obtenir des renseignements sur le processus d'appel ou sur l'état d'un appel.

DEMANDES DE RENSEIGNEMENTS DU PUBLIC

(Selon le sujet des demandes)



Voir le tableau 4 à la page 33

Publications et documents de référence de la Commission

La Commission de révision des loyers a publié les documents suivants :

Brochures:

- Comment faire appel d'une décision de révision des loyers? Quelques questions...

En plus d'être publiée en français et en anglais, cette publication est disponible en huit autres langues, soit l'italien, le chinois, le polonais, le grec, le portugais, l'espagnol, l'hindi et le vietnamien. On peut se la procurer dans les bureaux de la Commission ou par l'entremise d'organismes multiculturels de l'Ontario. La Commission a conçu cette brochure afin d'aider les nouveaux Ontariens et Ontariennes et les autres résidents à mieux comprendre la procédure leur permettant d'interjeter appel des décisions de la révision des loyers auprès de la Commission.

Bulletins:

- Vous faites appel? Renseignez-vous... Préparez-vous
- Liste de contrôle
- Avis d'appel
- Demande pour un comité de trois membres
- Conférence préparatoire à l'audience

Documents de référence:

- Résumé des ordres et des motifs de la Commission de révision des loyers
- Guide de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation et de la Loi sur l'exercice des compétences légales
- Guide pour la tenue des audiences - Commission de révision des loyers
- Guide préliminaire du traitement des appels

Documentation audio-visuelle

- Manuel des méthodes de la Commission de révision des loyers
- Directives de la Commission de révision des loyers

- Comment faire appel d'une décision de révision des loyers (bande vidéo)
- The Board in Motion
- The Road to Appeal
- A Hearing in Progress (audience simulée) - bande vidéo
- Parlons-en! (bande vidéo)

Toutes les publications de la Commission sont disponibles en anglais et en français. On peut se les procurer en téléphonant sans frais, en écrivant ou en se rendant aux bureaux de la Commission (voir les numéros de téléphone et les adresses au verso de la page couverture). On peut aussi emprunter, au siège social de la Commission, des exemplaires des bandes vidéo, aux fins de projection à des groupes. De plus, Publications Ontario vend des exemplaires des rapports annuels de la Commission ainsi que des exemplaires de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation et de la Loi sur l'exercice des compétences légales.

La Commission examine continuellement ses activités dans le but de les simplifier et d'améliorer la qualité et le service à la clientèle. À l'occasion, nous recevons des plaintes du public concernant une décision de la Commission ou le déroulement ou le résultat d'une audience. Ces plaintes sont prises au sérieux et sont examinées et traitées par le président de la Commission, conformément à la procédure adoptée par la Commission. Nous avons parfois le plaisir de recevoir des compliments et des éloges. Récemment, un particulier, qui était partie à un appel, a pris le temps d'écrire au membre de la Commission qui a tenu l'audience. Voici des extraits de la lettre qu'a reçue la Commission :

«En tant que citoyen de l'Ontario, je suis vivement satisfait du processus d'appel de la Commission de révision des loyers.[...] La Commission m'a donné l'occasion de participer à ce processus dont le résultat touche ma vie quotidienne. Je me suis rendu compte des efforts que vous avez consacrés pour inclure les locataires dans le processus d'appel et pour expliquer l'objectif de l'audience, ainsi que les procédures et les lois qui s'y appliquent. Je vous suis reconnaissant de la courtoisie dont vous avez fait preuve pendant l'audience.[...] Je crois que la Commission de révision des loyers touche l'un des aspects les plus essentiels et les plus fondamentaux de la vie quotidienne des habitants de l'Ontario...c'est-à-dire, leur logement....»

VII Service à la clientèle/Accès amélioré

Les membres et le personnel de la Commission se font un devoir de traiter les appels de façon rapide et équitable et tâchent de fournir un service de haute qualité aux clients de la Commission et au grand public.

Les membres sont tenus de tenir des audiences et de prendre des décisions justes et basées sur le fond du droit et l'équité de chaque cas. Les membres de la Commission tiennent des audiences dans la région où est situé l'ensemble d'habitation, sauf dans les cas exceptionnels. Vous trouverez à la page 29 la liste des emplacements où des audiences ont été tenues en 1991-1992.

La Commission tiendra une audience en français si les deux parties à l'appel en conviennent. Si l'une des parties désire présenter des preuves et des observations en français, un comité bilingue sera chargé d'entendre l'appel et des services de traduction simultanée seront fournis.

La Commission s'est mise à utiliser à son avantage des ordinateurs pour améliorer le service à la clientèle et la productivité et gérer les ressources de façon plus efficace. En septembre 1991, tous les bureaux régionaux ont adopté ATLAS lequel constitue le système d'information de gestion le plus perfectionné. Ce système prépare des rapports mensuels à l'échelle régionale et provinciale qui fournissent les renseignements nécessaires pour surveiller et gérer la charge de travail. Il permet aussi à la Commission de fournir des renseignements précis à ses clients dans les plus brefs délais, d'établir le calendrier des audiences, de produire d'importants rapports de gestion et d'obtenir des renseignements sur l'état des appels.

Pendant l'exercice 1991-1992, le siège social de la Commission a été relié au réseau local du ministère du Logement, qui permet d'entrer en contact avec les bureaux du ministère et facilite les communications et le partage de l'information. La Commission utilise également d'autres systèmes informatiques pour faciliter le calcul des loyers et la préparation des ordres.

Les membres et le personnel de la Commission ont reçu une formation exhaustive sur les exigences des mesures législatives pertinentes, ainsi que dans des domaines tels que le travail d'équipe, la gestion participative et le règlement de litiges. On les encourage à participer à des séances de formation en vue de se perfectionner et dans le but d'améliorer les services offerts par la Commission et le service à la clientèle. Les membres du personnel des Services juridiques de la Commission fournissent aux membres et au personnel de la Commission une formation juridique permanente.

La Commission se conforme entièrement à la *Loi de 1987 sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée*. En 1991-1992, la Commission n'a reçu aucune demande se rapportant aux appels.

La Commission collabore aux enquêtes menées par le Bureau de l'ombudsman lorsque des particuliers déposent une plainte auprès de l'ombudsman ou lui font part de leurs préoccupations quant aux activités de la Commission. Au cours de l'exercice, la Commission a reçu de l'ombudsman quatre avis de plaintes se rapportant aux appels. À la suite des enquêtes menées par l'ombudsman sur deux de ces questions, on a avisé la Commission que ces plaintes étaient sans fondement et les dossiers ont été fermés. Les deux autres cas ont été reportés en 1992-1993.

RÉGION DU CENTRE (TORONTO)

BELFONTAINE, VICTOR WILLIAM (BILL)

BOIRE, ROGER E.

FREILICH, MIRIAM

GHOSH, SUPARNA

GORHAM, JAMES (nommé le 25 mars 1992)

HAZELLE, ROSALYN (mandat terminé le 13 septembre 1991)

HAZLEWOOD, JOSEPH

JIWAN, MUMTAZ (mandat terminé le 15 juillet 1991)

KAMERMAN, LINDA

KRIEGER, DAVID (nommé le 25 mars 1992)

LAURELLA, NICHOLAS (nommé le 25 mars 1992)

MCGAVIN, DONNA

MILBOURN, PAUL (mandat terminé le 4 octobre 1991)

MYRHOROD, NICHOLAS L.

NG, SUNNY

OWEN, DAVID (mandat terminé le 31 juillet 1991)

PAPPAS, STYLI G. (mandat terminé le 31 mai 1991)

PETRICONE, LORENZO (nommé le 20 juin 1991)

POLLOCK, E. JACK

ROSEBRUGH, F. DONALD

STANWICK, NINA G.

THOMAS, DOROTHY

WRIGHT, PHILOMEN

YURKOSKI, RON (nommé le 6 juin 1991)

SIÈGE SOCIAL (TORONTO)

GILLESPIE, SUSAN vice-présidente et directrice (nommée le 20 juin 1991)

GOODMAN, BRIAN président (nommé le 20 janvier 1992)

RAY, RATNA présidente

TAIT, GLENN vice-président et directeur

Membres de la Commission

La Commission regroupe le président (qui est le directeur général), la vice-présidente et directrice (qui est la chef administrative) et les membres.

Lorsque la Commission fonctionne avec un effectif complet, elle a 36 membres chargés de traiter les appels. Au cours de l'exercice 1991-1992, la Commission a fonctionné avec un nombre de membres considérablement moins élevé parce que le mandat de certains membres a pris fin et de nouveaux membres ont été nommés. Le nombre moyen de membres en 1991-1992 était de 28,5 comparativement à 32 pour l'exercice précédent.

Les membres, qui sont nommés par décret, proviennent de diverses communautés et sont choisis en fonction de leurs antécédents de travail variés et de leur vaste éventail de compétences afin de mieux servir et représenter la population hétérogène de l'Ontario. Saut indications contraires, les personnes suivantes ont été membres de la Commission pendant toute la durée de l'exercice 1991-1992:

RÉGION DU NORD (SUBURRY)

BENTLEY, ROBERT S.

MARLEAU, JOE-ANDRÉ

RÉGION DE L'EST (OTTAWA)

BÉLANGER, ROBERT

FENUS, ANDREW

FORSEY, DIAN

NIBLOCK, DOUGLAS

TOROBIN, MARY ELLEN (RUSTY)

RÉGION DU SUD-OUEST (LONDON)

HAYMAN, SHAWN (nommé le 25 mars 1992)

OSWALD, RONALD

PATERSON, DONALD

RADE, BERNICE

STOKMAN, HEATHER (nommée le 25 mars 1992)

WEIR, MARGARET J. (MARDIE)

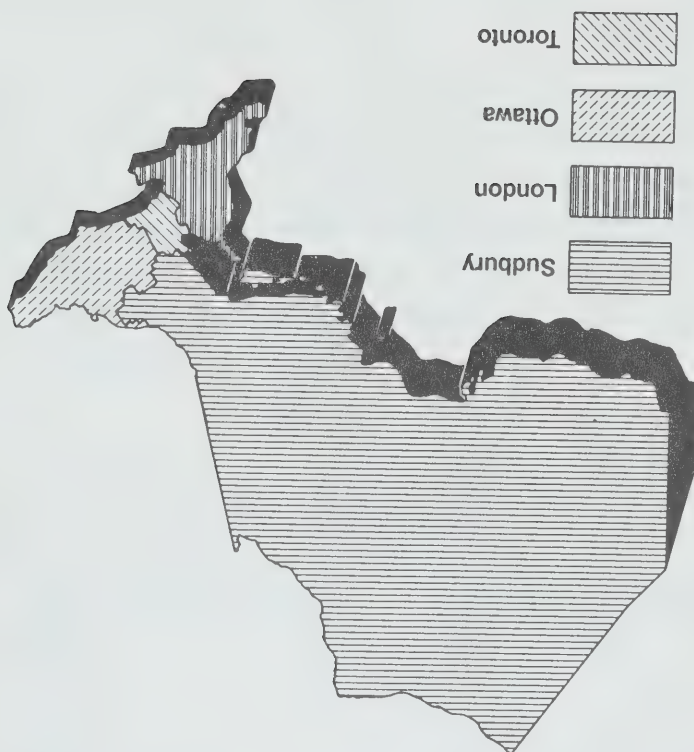
Bureaux régionaux :

Sudbury, London, Ottawa, Toronto

Les quatre bureaux régionaux de la Commission sont situés à Sudbury, London, Ottawa et Toronto. Les régions desservies par ces bureaux sont indiquées sur la carte ci-dessous.

Chaque bureau régional comprend un certain nombre de membres (voir la liste à la page suivante), ainsi qu'une ou un chef régional et des employés chargés de fournir des services administratifs, techniques et d'analyse. Les parties à un appel peuvent, si elles le désirent, examiner le dossier de leur appel au bureau régional avant l'audience. Dans certains cas, la Commission prendra les dispositions nécessaires pour faire envoyer le dossier à un bureau local du ministère du Logement ou à un autre bureau du gouvernement si une partie ne peut se rendre au bureau régional de la Commission. Les bureaux régionaux offrent également au public des renseignements sur le dépôt, le traitement et l'état des appels interjetés auprès de la Commission ainsi que sur les audiences. En plus des dossiers d'appel, les bureaux régionaux sont chargés de tenir des fichiers informatiques sur l'état des appels dans un système informatique appelé ATLAS (Appeal Tracking, Logging and Assisted Scheduling). Ce dernier permet d'inscrire et de suivre les appels et aide à établir le calendrier des audiences.

Environ 100 employés appuient les activités de la Commission en offrant des conseils et des services sur le plan administratif, technique, juridique et du travail de bureau.



Comités de la Commission

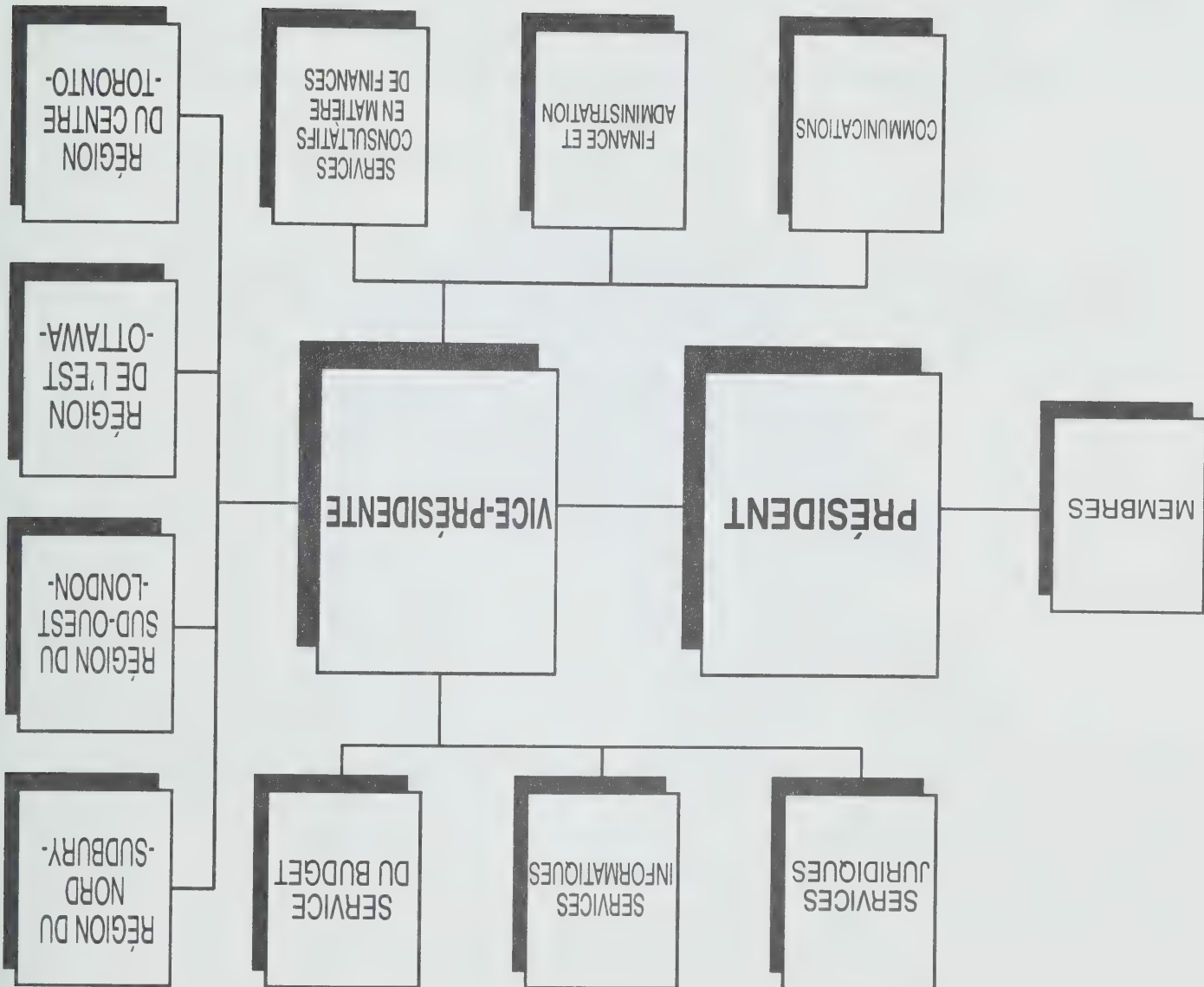
Un certain nombre de comités ont effectué des travaux au cours de l'exercice. Le Comité exécutif de la Commission est l'organisme principal de planification et d'orientation de la Commission et est dirigé par le président de la Commission. En plus du président, le Comité regroupe la vice-présidente et directrice de la Commission, l'avocat principal et le membre principal de chaque région ou équipe (au total, six membres principaux). Le Comité exécutif n'a pas eu d'activités pendant les six premiers mois de l'année et a repris ses travaux en octobre 1991. Le mandat du Comité a été revu par le nouveau président, et un nouveau mandat a été établi en mars 1992 dans le cadre duquel toutes les régions sont représentées. Ce mandat vise à fournir aide et conseils au président pour qu'il puisse établir l'orientation et les politiques de la Commission et faire en sorte que son fonctionnement soit efficace et conforme à la loi. Le Comité exécutif de la Commission tient des réunions sur une base régulière (en général, tous les mois) et élabore des politiques, des procédures et des directives se rapportant aux questions d'ordre administratif et professionnel, et à celles relatives à l'éthique et aux ressources humaines.

Le Comité des directives regroupe sept membres de la Commission nommés par le président, l'avocat principal et le coordonnateur des services consultatifs en matière de finances. Le mandat du Comité vise à décider si les questions de politique particulières se rapportant au fonctionnement de la Commission devraient faire l'objet d'une directive, et ce, dans le but d'aider la Commission à remplir ses fonctions et de sensibiliser le public, les locataires et les locataires aux responsabilités de la Commission. Le Comité, qui tient des réunions sur une base régulière (en général, tous les mois), examine les questions de politique relatives aux mesures législatives et fait des recommandations au Comité exécutif de la Commission.

Le Comité de gestion de la Commission est dirigé par la vice-présidente de la Commission et regroupe les chefs régionaux, les chefs de service du bureau principal, les coordonnateurs des Services des communications, des Services consultatifs en matière de finances, des Services informatiques et du Centre de ressources. Ce comité a pour mandat de fournir aide et conseils à la vice-présidente et directrice de la Commission pour la mise en oeuvre des orientations et politiques de la Commission visant les questions relatives à l'administration et aux ressources humaines et à d'autres questions se rapportant au fonctionnement de la Commission. Le Comité de gestion de la Commission se penche surtout sur des questions relatives au personnel et à la gestion des procédés, se rencontre sur une base régulière (en général, tous les mois) et rend compte de ses activités à la vice-présidente et directrice de la Commission.

En plus des comités susmentionnés, des comités spéciaux et des groupes de travail sont mis sur pied en fonction des besoins. Les membres de la Commission se réunissent en général tous les mois pour discuter des recommandations et des décisions des comités susmentionnés et d'autres questions qui peuvent intéresser toutes les régions. L'esprit de collaboration qui règne dans ces réunions joue un rôle important dans la cohérence et la qualité des décisions de la Commission. Ces réunions visent également à traiter des questions d'ordre juridique qui touchent la Commission et donnent aux membres l'occasion de discuter des questions relatives aux décisions pouvant avoir une incidence sur le plan juridique. À l'occasion, on invite un conférencier aux réunions ou on y offre des séances de formation permanente.

VI Organigramme



V Budget et dépenses

Le budget approuvé de la Commission de révision des loyers pour l'exercice allant du 1^{er} avril 1991 au 31 mars 1992 s'est élevé à 9,9 millions de dollars. Le tableau suivant donne la ventilation par grandes catégories comptables des prévisions et dépenses réelles.

Dépenses	1991 - 1992	1991 - 1992	1990 - 1991
----------	-------------	-------------	-------------

	Prévisions	Dépenses réelles	Dépenses réelles
Traitements et salaires	6 487 700 \$	5 459 694 \$	6 025 090 \$
Avantages sociaux	1 026 600 \$	869 049 \$	878 420 \$
Transports et communications	710 000 \$	523 354 \$	631 775 \$
Services	1 300 700 \$	863 152 \$	2 298 390 \$
Fournitures et matériel	375 000 \$	134 702 \$	337 175 \$
Total	9 900 000 \$	7 849 951 \$	10 170 850 \$

Les dépenses réelles de l'exercice, qui se sont élevées à 7,8 millions de dollars, sont inférieures de 23 % à celles de l'exercice précédent et de 20 % aux dépenses prévues pour l'exercice.

Cette diminution des dépenses s'explique par les facteurs suivants :

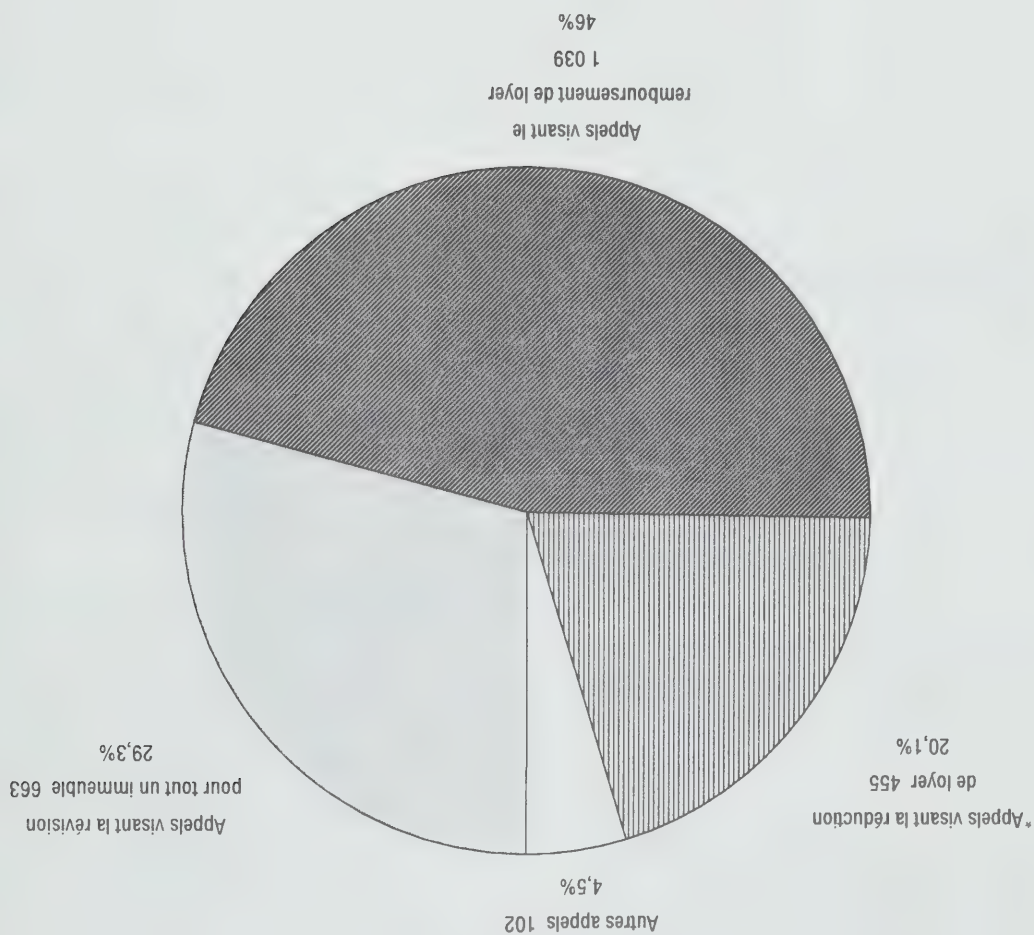
1) des mesures d'économie de coûts prises par la Commission en réponse aux initiatives du gouvernement visant à faire face à la situation financière;

2) un plus grand roulement du personnel et des retards dans l'embauche du personnel, y compris ceux découlant de gels de l'embauche;

3) une diminution générale des dépenses aux postes des transports et communications, des services et des fournitures et matériel due à un effectif réduit.

PROFIL DE LA CHARGE DE TRAVAIL

Appels interjetés en 1991-1992



* Appels interjetés par des locataires à l'égard d'arrêtés du ministre pour contester l'augmentation de loyer proposée (articles 95 et 100g).

IV Sommaire du rôle

La Commission a reçu en tout 2 259 appels au cours de son cinquième exercice. Les causes entendues par la Commission entrent dans trois grandes catégories, à savoir les révisions pour tout un immeuble, les remboursements de loyer et les réductions de loyer. La présente section donne une vue d'ensemble de ces trois grandes catégories. La différence entre les augmentations ou les remboursements de loyer ordonnés par la Commission et ceux prescrits par le ministre s'explique principalement par le fait que de nouveaux renseignements sont fournis par les parties lors des audiences par voie de preuves ou d'observations.

Révision pour tout un immeuble

En vertu de la Loi, un locateur ou une locatrice peut présenter une demande de révision pour tout un immeuble afin d'obtenir une augmentation de loyer supérieure à l'augmentation légale fixée par le ministre du Logement.

La Commission a reçu 663 appels visant la révision pour tout un immeuble, appels interjetés par des locateurs et des locataires. Au cours de l'exercice, la Commission a entendu 516 appels visant une révision pour tout un immeuble, tandis que 113 appels ont été retirés par les appelants avant la tenue de l'audience. La Commission a rendu une décision à l'égard de 591 appels visant 49 266 logements locatifs. Le taux d'augmentation moyen accordé par la Commission s'est élevé à 13,44 %, tandis que le taux accordé par le ministre à l'étape initiale s'est élevé à 11,73 %. Des 555 appels où la Commission a fixé les loyers, 179 ont confirmé l'arrêté du ministre, 267 ont accordé des augmentations de loyer plus élevées qu'à l'étape initiale et 109 accordaient des augmentations de loyer moins élevées qu'à l'étape initiale. Trente-six demandes ont été rejetées aux deux étapes.

Remboursement de loyer

Les dispositions de la Loi concernant le remboursement de loyer interdisent le versement d'une augmentation illégale de loyer et prévoient la fixation du loyer maximal qui peut être légalement exigé.

Pendant l'exercice, des locataires et des locateurs ont interjeté, au total, 1 039 appels à l'égard d'arrêtés visant le remboursement de loyer. La Commission a tenu des audiences dans 586 cas et a donné un ordre de remboursement dans 540 cas. De ces 540 cas, 314 confirmaient l'arrêté du ministre, 58 accordaient des remboursements de loyer supérieurs à ceux accordés lors de l'étape initiale et 168 accordaient des remboursements de loyer inférieurs à ceux accordés lors de l'étape initiale. Les parties ont retiré 186 appels avant la tenue de l'audience.

Le montant moyen des remboursements fixés à l'issue de l'appel s'est élevé à 968,05 \$ alors que le montant moyen des remboursements accordés lors de l'étape initiale était de 1 117,67 \$.

Réduction de loyer

Les appels relatifs à la réduction de loyer visent les arrêtés pris à l'égard des demandes présentées par les locataires pour contester une augmentation de loyer.

Les appels relatifs à la réduction de loyer représentent 20,1 % de tous les appels déposés auprès de la Commission pendant l'exercice 1991-1992. Parmi les 455 appels interjetés, 427 visaient deux importants ensembles d'habitation situés dans le centre de l'Ontario.

LA COMMISSION ÉTABLIT QUAND UNE
DÉPENSE EN IMMOBILISATIONS EST
ESSENTIELLEMENT TERMINÉE

1071, promenade Ambleside, Ottawa

Appel n° E-0117-90

Ordre donné le 3 octobre 1991

La Commission a examiné la signification des termes «essentiellement terminé» qui figurent au paragraphe 16 (1) du *Règl. de l'Ont. 440/87*. L'avocat du locateur a soutenu que l'expression «essentiellement terminé» désigne des travaux qui sont «terminés au moins à 97 % mais plus probablement à 99 %». L'avocat des locataires a soutenu que l'on devrait mettre l'accent sur le mot «essentiellement» plutôt que sur le mot «terminé».

La Commission a conclu que l'objectif de la Loi est de reconnaître la majeure partie des sommes engagées et des travaux achevés pour la période pendant laquelle ils ont été effectués. La Loi ne vise pas à reconnaître ces dépenses seulement après l'envoi des dernières factures. Par conséquent, la Commission a accepté l'argument des locataires selon lequel on devrait mettre l'accent sur le mot «essentiellement» et non sur le mot «terminé» puisque cela décrit mieux l'idée visée et correspond mieux à l'objectif de la Loi.

DANS LE CADRE DE LA NOUVELLE
AUDIENCE, LA COMMISSION ÉTABLIT QUI
EST LE LOCATEUR ET DÉCIDE QUELS
FRAIS DEVAIENT ENTRER DANS LE
CALCUL DU CÔT D'ACQUISITION

1100, rue Oxford, Oshawa

Appel n° C-0446-89

Ordre donné le 30 octobre 1991

La Commission a cherché à établir qui étaient les locateurs aux fins du calcul du coût d'acquisition. L'avocat des locataires a soutenu que les investisseurs étaient les vrais locateurs et que les coûts de leurs investissements devraient être considérés comme le coût d'acquisition. La Commission a étudié ces coûts d'investissement et a constaté qu'ils comprenaient des «coûts accessoires» qui ne se rapportaient pas à l'ensemble d'habitation, et ne correspondaient donc pas à la définition de coût d'acquisition prévue à l'article 1 du *Règl. de l'Ont. 440/87*. La Commission a conclu que ces «frais accessoires» étaient similaires aux coûts se rapportant à l'achat des actions d'une personne morale et qu'ils ne seraient donc pas reconnus aux fins de la révision des loyers. De plus, ce sont les commandités qui ont présenté la demande et non pas les investisseurs. La Commission en est donc venue à la conclusion que les commandités étaient les locateurs et que leur coût d'acquisition devrait être pris en considération aux fins de la révision des loyers.

LA COMMISSION REFUSE DE RECONNAÎTRE DES DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS SUPPLÉMENTAIRES DÉCLARÉES LORS DE L'APPEL

5 et 15, promenade Brookbanks, North York
Appel n° C-0497-90

Ordre donné le 2 avril 1991

Dans le cadre de son appel, le locateur

voulait que la Commission prenne en

considération deux dépenses en immobilisations

supplémentaires qui n'avaient pas été déclarées

dans le cadre de la demande de révision pour

tout l'immeuble déposée auprès du ministre. Le

représentant du locateur a soutenu que,

conformément au paragraphe 102 (1) de la Loi,

la Commission devait se limiter à traiter les

questions soulevées dans la demande initiale.

Étant donné que la question des dépenses en

immobilisations avait été traitée lors de la

demande initiale, l'ajout de nouvelles dépenses

en immobilisations ne constituait pas une

nouvelle question. La Commission a estimé qu'il

s'agissait là d'une interprétation plutôt large qui

ne s'appliquait pas dans ce cas. La Commission

était particulièrement préoccupée du fait que les

dépenses en immobilisations que le locateur

souhaitait voir reconnaître ont été engagées

quatre mois après la date de l'arrêté du ministre.

Par conséquent, la Commission n'a pas pris en

considération les dépenses en immobilisations

supplémentaires déclarées par le locateur dans le

cadre de son appel.

Cependant, l'un des membres a jugé que la

Commission aurait dû reconnaître les dépenses

en immobilisations supplémentaires parce

qu'elles avaient été engagées pendant l'année

prévue pour les dépenses en immobilisations.

L'alinéa 75 b) de la Loi permet de reconnaître les

dépenses en immobilisations qui ne sont pas

encore terminées à la première date d'entrée en

vigueur.

LA COMMISSION EXAMINE LA SIGNIFICATION DES TERMES «POUR LE MÊME EXERCICE» FIGURANT DANS LA DÉFINITION DE PERTE FINANCIÈRE

85, avenue Lowther, Toronto
Appel n° C-0395-90

Ordre donné le 23 avril 1991

En établissant la situation financière du

locateur, la Commission s'est rendu compte que

l'achat de l'ensemble d'habitation s'est produit à

la fin de l'année de base. Cette situation a forcé

la Commission à interpréter les termes «pour le

même exercice» compris dans la définition de

perte financière figurant à l'article 1 de la Loi.

Les avocats des locataires ont soutenu que le

terme «même» signifiait que la comparaison des

revenus et des frais d'exploitation avec le coût

de financement devait se faire en se basant sur

des périodes comptables annuelles identiques,

tandis que l'avocat du locateur a soutenu que ce

terme signifiait que cette comparaison devait être

faite en se basant sur des périodes comptables

similaires.

La Commission a déclaré qu'il serait idéal de

pouvoir comparer les revenus et les dépenses en

se basant sur des périodes comptables identiques

mais que l'utilisation du terme «même» dans la

définition n'empêchait pas d'effectuer une

comparaison en se basant sur des périodes

comptables qui ne sont pas parfaitement

identiques. La Commission s'est basée sur le

paragraphe 37 (2) du Rêgl. de l'Ont. 440/87 pour

éclaircir la Loi. Selon ce paragraphe, on peut

établir la situation financière du locateur en se

basant sur les frais d'exploitation et les revenus

de l'année de base et sur le coût de financement

engagé pendant les douze premiers mois suivant

l'acquisition. La Commission a donc conclu

qu'on pouvait interpréter le terme «même»

comme signifiant «similaire», autrement le

paragraphe 37 (2) serait contraire à la Loi.

déclare qu'elle se réservait de prendre une décision concernant cette demande jusqu'à ce qu'il soit évident qu'elle était nécessaire à l'appel du locataire. L'audience s'est poursuivie et la Commission a constaté que le locataire ne pouvait fournir aucune preuve à l'appui de son appel. Par conséquent, la Commission a rejeté la demande du locataire visant à ajourner l'audience et à donner un avis d'audience à tous les locataires de l'ensemble d'habitation parce qu'elle était sans fondement. La Commission a rejeté l'appel du locataire pour manque de preuves.

UNE RÉDUCTION DE UN POUR CENT DE L'INDICE DES FRAIS DES ENSEMBLES D'HABITATION NE PEUT ÊTRE UTILISÉE POUR RÉDUIRE UNIQUEMENT LE LOYER DE CERTAINS LOGEMENTS

20, rue Gildner, Kitchener
Appel n° S-0534-90

Ordre donné le 31 janvier 1992

Dans le cadre de son appel, le locateur a déclaré entre autres que la réduction de un pour cent de l'indice des frais des ensembles d'habitation (IFEH) utilisé pour calculer le montant reconnu des frais d'exploitation n'aurait pas dû servir à réduire les loyers de tous les logements locatifs de l'ensemble d'habitation. Selon le locateur, les dépenses en immobilisations étaient propres à chaque logement, et seuls les logements pour lesquels les dépenses en immobilisations ont été engagées devaient faire l'objet d'une réduction de un pour cent du IFEH lorsqu'on calcule le montant reconnu des frais d'exploitation. La Commission n'a pas accepté l'argument du locateur sur ce point et a précisé que le montant reconnu des frais d'exploitation vise à permettre une augmentation annuelle des frais d'exploitation d'un immeuble type et ne représente donc pas un calcul s'appliquant uniquement à certains logements.

une décision qui pouvait faire l'objet d'un appel puisqu'elle visait à régler la demande.

Par ailleurs, la Commission a dû prendre en considération une demande de prorogation de délai présentée par les locataires pour leur permettre de déposer les demandes. En effet, l'article 94 de la Loi exige que la demande soit déposée 60 jours avant la date d'entrée en vigueur de l'augmentation de loyer proposée. Les locataires ont déposé leurs demandes après cette date. Dans sa décision, la Commission s'est basée sur l'affaire *Re Costo and Residential Tenancy Commission* et al (1988, 63 O.R. (2d) 745 (Div. Crt). Dans ce cas, la Cour divisionnaire a interprété le mot «proroger» et a déclaré qu'un abrégement de délai constituait une réduction du délai prescrit et que la Commission n'avait pas la compétence pour prendre une telle décision. En fonction de la décision de la Cour, la Commission a conclu qu'elle n'était pas autorisée à abréger le délai de présentation d'une demande en vertu de l'article 94 de la Loi. Par conséquent, la Commission a rejeté les demandes et les appels parce qu'elle n'était pas autorisée à les régler.

LA COMMISSION REJETTE UNE DEMANDE VISANT À AJOURNER L'AUDIENCE ET À DONNER UN AVIS D'AUDIENCE À TOUS LES LOCATAIRES

563, 573 et 583, av. Mornington, London
Appel n° S-0280-91

Ordre donné le 2 janvier 1992

L'un des locataires de l'ensemble d'habitation a interjeté appel à l'égard de l'arrêté pris par le ministre pour la révision des loyers de tout l'immeuble. Lors de l'audience, le représentant du locataire a soutenu que la Commission devrait ajourner l'audience, donner un avis d'audience à tous les locataires de l'ensemble d'habitation et les ajouter en tant que parties à la demande afin «d'examiner toutes les questions». L'avocat du locateur a soutenu que cette demande visait en fait à «gagner du temps pour obtenir des renseignements à l'appui de la demande du locataire». La Commission a

LA COMMISSION INCLUT LES FRAIS JURIDIQUES DANS LES DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS

1007, rue Pleissier et

129, rue Erie ouest, Windsor

Appel n° S-0304-90

Ordre donné le 31 mai 1991

Dans le cadre de son appel, le locateur

voulait, entre autres, que la Commission reconnaisse que des frais juridiques peuvent faire partie des coûts directs engagés pour les dépenses en immobilisations relatives aux systèmes électrique et d'alarme. L'avocat du locateur a soutenu que les frais juridiques devraient être reconnus tout comme le sont les frais de consultation d'un architecte ou d'un ingénieur lorsqu'ils se rapportent à des dépenses en immobilisations. La Commission a examiné les faits et a constaté que les frais juridiques avaient été engagés dans le cadre de procédures judiciaires visant à éviter d'avoir à payer les frais exigés par la Windsor Utilités Commission pour neuf « branchements » relatifs aux dépenses en immobilisations. La Commission a convenu qu'on pouvait dans ce cas-ci considérer les frais juridiques comme un autre type d'honoraires pouvant être inclus dans les dépenses en immobilisations et a accepté que les frais juridiques soient compris dans les dépenses en immobilisations relatives aux systèmes électrique et d'alarme. Cependant, la Commission n'a pas reconnu le taux de 7,5 % pour la gestion et l'administration au chapitre des frais juridiques.

LA COMMISSION ORDONNE UN REMBOURSEMENT POUR UN LOGEMENT LOCATIF SITUÉ DANS UNE ZONE COMMERCIALE

381, avenue Oakdale, St Catharines

Appel n° S-0238-90

Ordre donné le 12 juillet 1991

Le locateur soutenait que la propriété était située dans une zone commerciale, qu'il l'avait louée à des fins commerciales et que, par conséquent, la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation, L.O.

1986, chap. 63 ne devrait pas s'appliquer. La Commission a constaté que cette propriété avait toutes les caractéristiques d'une habitation unifamiliale, et qu'elle comprenait une cuisine, une salle de bains et une chambre à coucher, ainsi que toutes les autres commodités d'un logement locatif. La Commission a conclu que ce logement locatif n'était pas exempté de l'application de la Loi. Elle a également conclu que le bail commercial ne permettait pas au locateur de se soustraire à ses obligations en vertu de la Loi puisqu'il était évident que la propriété était utilisée en tant que logement locatif au sens de l'article 1 de la Loi.

LA COMMISSION EXAMINE UN APPEL À L'ÉGARD D'UNE LETTRE DU MINISTRE

2520, rue Barton est et

45, avenue Barlake, Hamilton

Appel n° S-0263-90

Ordre donné le 7 octobre 1991

Le 5 juin 1990, 261 locataires ont déposé deux demandes présentées au moyen de la formule 3 pour contester, en vertu de l'article 94 de la Loi, une augmentation de loyer proposée dont la date d'entrée en vigueur était le 1^{er} mai 1990. Chaque demande était accompagnée d'une annexe comprenant les signatures des locataires pour chacun des deux ensembles d'habitation. Le ministre a retourné les demandes aux locataires accompagnées d'une lettre précisant qu'une demande doit identifier chaque locataire et chaque logement locatif visé. Le ministre a conclu que la documentation déposée par les locataires ne constituait pas une « demande ». Les locataires ont interjeté appel à l'égard de la lettre du ministre.

La Commission a fait deux conclusions préliminaires : a) conformément à l'article 119 de la Loi, les listes de signatures jointes à la demande satisfaisaient, dans l'ensemble, aux exigences de la Loi puisqu'elles mentionnaient le nom de chaque locataire et de chaque logement avec suffisamment de précisions pour constituer une demande valide; b) la lettre du ministre était

pour financer l'ensemble d'habitation. La Commission en est donc arrivée à la conclusion qu'il convenait de traiter le rachat du bail du terrain comme un achat effectué pendant l'année de base. La Commission s'est basée sur les documents relatifs à l'évaluation municipale pour répartir le coût d'acquisition entre la partie résidentielle et la partie commerciale de l'ensemble d'habitation.

LES LOCATAIRES NE SONT PAS TENUS DE PAYER UN LOYER DÉPASSANT LE LOYER MAXIMAL MÊME S'ils EN ONT CONVENU AUPARAVANT

Logement 1, 1537, rue Lisgar, North Bay
Appel n° N-0012-91

Ordre donné le 8 novembre 1991

La locatrice a déclaré qu'elle avait toujours donné ses avis d'augmentation de loyer par téléphone environ 60 jours avant la date d'entrée en vigueur de l'augmentation. Elle a admis n'avoir jamais donné d'avis d'augmentation écrit mais a déclaré que les locataires semblaient satisfaits de sa façon de procéder et ne s'étaient jamais plaints. Les locataires ont payé les augmentations de loyer conformément aux avis verbaux. La Commission a conclu que les locataires n'étaient pas tenus de payer les augmentations de loyer à la locatrice puisque le paragraphe 2 (1) de la Loi prévoit que cette dernière «a préséance sur toute convention ou renonciation contraires». Par conséquent, les locataires et la locatrice ne pouvaient pas conclure d'entente qui va à l'encontre de la Loi. La Commission a également conclu que les avis d'augmentation de loyer verbaux de la locatrice n'étaient pas conformes à l'article 5 de la Loi et étaient donc nuls.

compris dans le loyer de base. On s'est aperçu, en examinant les preuves fournies par la locatrice lors de l'audience, que personne ne supervisait le concierge et ne vérifiait s'il avait fait son travail. De plus, la locatrice a admis qu'elle savait que le concierge occupait un autre emploi en plus de son poste de concierge. En fonction des preuves déposées par les parties, la Commission a conclu que la locatrice n'avait pas assuré une gestion et une administration raisonnable de l'ensemble d'habitation. La Commission a donc annulé le taux de cinq pour cent pour la gestion et l'administration dans le montant reconnu des frais d'exploitation, et ce, en vertu de l'alinéa 66 (2) b) du Règl. de l'Ont. 440/87. De plus, la Commission a établi qu'il y avait eu une réduction en ce qui concerne le nettoyage des fenêtres et le déblayage de la neige qui a entraîné une diminution de l'augmentation de loyer totale justifiée.

LA COMMISSION DÉCIDE DE CONSIDÉRER LES FRAIS DE RACHAT DU BAIL DU TERRAIN COMME UN ACHAT EFFECTUÉ PENDANT L'ANNÉE DE BASE

1500, rue Bathurst, Toronto

Appel n° C-0302-90

Ordre donné le 5 février 1992

Dans le cadre de son appel, le locateur a

entre autres demandé que l'on reconnaisse les frais de rachat du bail du terrain. Le représentant du locateur a déclaré que l'on pourrait par exemple considérer ce rachat comme une dépense en immobilisations. La Commission a rejeté cet argument parce que, selon elle, le rachat du bail effectué par le locateur ne correspondait en aucune façon à la définition de dépense en immobilisations. La Commission a établi que le locateur avait en fait acquis de nouveau le terrain sur lequel se situait l'ensemble d'habitation et par la même occasion, avait contracté un nouvel emprunt hypothécaire

LA COMMISSION RECONNAÎT UN MONTANT POUR LE RETRAIT DE SERVICES ET D'INSTALLATIONS MALGRÉ QUE PLUSIEURS ANNÉES SE SOIENT ÉCOULÉES DEPUIS CE RETRAIT

237, chemin Bath, Kingston

Appel n° E-0156-90

Ordre donné le 18 décembre 1991

Les locataires ont interjeté appel à l'égard de l'arrêt du ministre parce que, selon eux, on n'a pas reconnu le retrait des installations et services suivants : jardin extérieur, pataugeoire, centre de loisirs, aire de pique-nique/de détente et fleurs/arbres («jardin»). Le locateur a soutenu que la Commission ne pouvait prendre en considération un retrait de services et d'installations qui s'était produit en 1986 et n'a fourni aucune preuve quant à la valeur du retrait. Conformément au paragraphe 107 (2) de la Loi, la Commission a établi la valeur courante du «jardin» au moment du retrait de ce service. La Commission a alors transmis ces renseignements à toutes les parties à l'appel pour qu'elles puissent les étudier et a convoqué de nouveau l'audience pour leur permettre de présenter leurs arguments, tel qu'exigé par l'article 110 de la Loi. Lors de cette audience, le locateur a soumis les coûts réels qui avaient été engagés. La Commission a établi, en se basant sur le cas *Bramalea Limited v. McMullen* (1988) 64 O.R. (2d) (Ont. Div. Crt), qu'elle avait la compétence pour prendre en considération un retrait de services et d'installations qui s'était produit par le passé. Par conséquent, la Commission a été en mesure, en fonction des preuves qui lui ont été soumises, d'établir la valeur du retrait des services et des installations.

LA COMMISSION REFUSE DE RECONNAÎTRE L'ACHAT D' ACTIONS

1411, avenue Morisset, Ottawa

Appel n° E-1117-89

Ordre donné le 12 avril 1991

Le locataire a interjeté appel à l'égard de l'arrêt du ministre. Selon lui, le locateur n'a subi aucune perte financière étant donné qu'il n'a pas acheté l'ensemble d'habitation. La Commission s'est efforcée d'établir la vraie nature des opérations relatives à l'ensemble d'habitation, comme l'exige le paragraphe 49 (2) de la Loi, en examinant les différents achats partiels de l'ensemble d'habitation. La Commission a examiné entre autres l'achat avec lien de dépendance des actions d'une personne morale qui détenait une part de 50 % de l'ensemble d'habitation. Pour ce faire, elle a appliqué les critères de l'article 4 du *Règl. de l'Ont.* 440/87 qui traitent des achats avec lien de dépendance. La Commission a dressé la liste de tous les facteurs qu'elle a examinés et a conclu qu'il n'y avait pas eu de véritable achat aux fins de la révision des loyers.

LA COMMISSION REFUSE DE RECONNAÎTRE UN MONTANT AU CHAPITRE DE LA GESTION ET DE L'ADMINISTRATION ET CALCULE UNE RÉDUCTION DANS LES INSTALLATIONS ET LES SERVICES

156 à 158, avenue Brandon, Toronto

Appel n° C-0020-91

Ordre donné le 31 janvier 1992

Les locataires ont interjeté appel parce qu'ils étaient préoccupés par le fait que le concierge n'assumait pas toutes les tâches pour lesquelles il avait été embauché. Ils se sont également plaints que la locatrice ne fournissait pas les services de déblayage de la neige, d'entretien paysager et de nettoyage des fenêtres, bien qu'ils fassent partie des installations et des services

LE LOCATEUR CONTESTE LA CONCLUSION
DU MINISTRE SELON LAQUELLE LES FRAIS
DE REMPLACEMENT D'UNE PARTIE D'UNE
CLÔTURE CONSTITUAIENT UNE DÉPENSE
EN IMMOBILISATIONS ET NE POUVAIENT
ÊTRE COMPRIS DANS LE CÔTÉ

D'ACQUISITION

9, Northtown Court, St. Catharines

Appel n° S-0597-90

Ordre donné le 3 février 1992

Le locateur en a appelé à l'égard de l'arrêté du ministre car, selon lui, le ministre aurait dû établir que les frais de remplacement d'une partie d'une clôture à mailles losangées se rapportaient au coût d'acquisition de la propriété et non pas aux dépenses en immobilisations. Le locateur n'avait déclaré aucune dépense en immobilisations dans sa demande et la décision du ministre a entraîné pour le locateur une perte de un pour cent de l'indice des frais des ensembles d'habitation (IFEH) utilisé dans le calcul du montant reconnu des frais d'exploitation. Le locateur a déclaré qu'au moment de l'achat, un ordre municipal d'exécution de travaux en cours exigeait qu'une partie de la clôture soit réparée. Le locateur a remplacé une partie de la clôture peu de temps après avoir acquis la propriété et a été remboursé en partie par le vendeur. Bien que la Commission en soit venue à la conclusion que le coût de remplacement de la clôture était lié à l'acquisition de la propriété, elle n'a pas reconnu ce coût parce que le locateur n'a pas démontré quelle partie du coût avait été remboursée par le vendeur. Cependant, les conclusions de la Commission ont permis au locateur d'obtenir l'augmentation de un pour cent du IFEH pour l'année pendant laquelle la première augmentation de loyer proposée devait entrer en vigueur.

PRÊT HYPOTHÉCAIRE CONSENTI PAR LE
VENDEUR

6, 28 et 30, chemin Livingston, Scarborough

Appel n° C-0583-90

Ordre donné le 29 octobre 1991

Le locateur a interjeté appel à l'égard de l'arrêté du ministre, soutenant que le ministre s'était trompé dans l'interprétation des conditions du deuxième prêt hypothécaire consenti par le vendeur. Le prêt hypothécaire en question comportait un taux d'intérêt annuel de 16 %. Pour permettre au locateur de disposer de liquidités à court terme, le prêt hypothécaire prévoyait que certains des paiements pourraient être reportés à la fin de la période de remboursement du prêt hypothécaire. Le locateur pourrait réduire les frais d'intérêts au cours des cinq premières années et payer le moins-perçu en intérêts avant d'obtenir une mainlevée d'hypothèque. Selon les conditions de l'hypothèque, la différence entre le montant versé et le taux d'intérêt de 16 % prévu dans le prêt hypothécaire devait s'accumuler à un taux composé et être payée avant d'obtenir la mainlevée de l'hypothèque. En appliquant l'alinéa 27 (1) a) du *Règl. de l'Ont. 440/87*, le ministre a fait la moyenne des taux d'intérêt autorisés sans tenir compte de l'exigence selon laquelle le moins-perçu en taux d'intérêt devait être versé à la fin de la période de remboursement du prêt hypothécaire. Ce calcul a entraîné une réduction du coût d'acquisition et du coût de financement pouvant être reconnu. La Commission a conclu que l'alinéa 27 (1) a) ne pouvait s'appliquer dans ce cas parce que, selon le contrat hypothécaire, le taux d'intérêt annuel du prêt hypothécaire était de 16 %, ce qui n'était pas inférieur au taux du marché disponible au moment de l'achat.

LE LOCATAIRE DÉCLARE QU'UN POT-DE-VIN A ÉTÉ VERSÉ AU LOCATEUR

App. 204, 365, avenue Eglinton est, Toronto

Appel n° C-0204-91

Ordre donné le 10 avril 1992

Le locateur en a appelé de l'arrêt du

ministre, soutenant que le montant de 2 500 \$ versé par la locataire au début de la période de location ne constituait pas un pot-de-vin. Avant

de signer le bail, la locataire a fourni deux chèques au concierge. L'un des chèques, libellé à l'ordre de la personne morale agissant à titre de locateur, visait à payer le loyer pour le premier et le dernier mois de la période de location. Le deuxième chèque était libellé à l'ordre du locataire précédent qui était également

président de la personne morale qui agissait à titre de locateur. Il semble que ce chèque visait à payer les stores et les rideaux que le locataire précédent avait installés et que la locataire qui a

présenté la demande a apportés avec elle lorsqu'elle a quitté le logement. La demande de la locataire était accompagnée d'un affidavit dans lequel elle fournit des renseignements sur l'opération relative au paiement des stores et des rideaux. La locataire n'était pas présente à l'audience de la Commission et n'y était pas

représentée. La Commission a constaté que l'exactitude de l'affidavit ne pouvait être établie puisque la locataire n'a pas donné l'occasion au locateur de la contre-interroger. La Commission a conclu que ce montant ne constituait pas un loyer puisqu'il n'avait pas été versé au locateur pour obtenir le droit d'occuper le logement

locatif mais à un autre locataire dans le cadre d'une vente privée de biens meubles. Par conséquent, la Commission a conclu que le montant de 2 500 \$ ne constituait pas un

excédent de loyer.

OCTROI D'UNE PROROGATION DE DÉLAI POUR PERMETTRE L'ÉTUDE D'UNE DEMANDE DE RÉVISION POUR TOUT L'IMMEUBLE SELON LE FOND DU DROIT ET L'ÉQUITÉ DE LA DEMANDE DU LOCATEUR

7 et 21, promenade Richgrove, Etobicoke

Appel n° C-0221-90

Ordre donné le 11 mars 1992

Le locateur a interjeté appel à l'égard de l'arrêt du ministre, estimant qu'on aurait dû lui accorder une prorogation de délai pour lui permettre de déposer un état des revenus et dépenses modifié dans le cadre de sa demande de révision pour tout l'immeuble dont la première date d'entrée en vigueur était le 1^{er} août 1990. Le locateur a déclaré qu'il n'avait pu déposer le document, n'étant pas encore en mesure d'établir les coûts réels de l'immeuble, et a ajouté qu'il n'aurait pas été injuste d'accorder une prorogation de délai puisque la demande de révision pour tout l'immeuble dont la première date d'entrée en vigueur était le 1^{er} août 1989 n'avait pas encore été réglée par le ministre. La Commission a fondé sa décision sur l'article 49 de la Loi qui prévoit que toutes les décisions de la Commission devraient être prises selon «le fond du droit et l'équité de chaque cas». La Commission a conclu que le fait de ne pas déposer la documentation requise dans les délais impartis constituait un quasi-délit en vertu de la Loi et a accordé la prorogation de délai au locateur pour lui permettre de déposer l'état des revenus et dépenses modifié. Elle a également conclu que la prorogation de délai ne causait aucun préjudice aux locataires qui ont profité de dépenses en immobilisations déclarées par le locateur.

LE LOYER MAXIMAL AUGMENTE TOUS LES ANS MÊME SI LE LOCATEUR NE DONNE PAS UN AVIS D'AUGMENTATION DE LOYER EN BONNE ET DUE FORME

190, chemin Rusholme, 2^e étage, Toronto
Appel n° C-0242-91

Ordre donné le 11 février 1992

Au début de la période de location, le locateur a décidé unilatéralement d'augmenter le loyer de façon qu'il dépasse le loyer maximal accepté pour le logement locatif. Conformément à l'article 71 de la Loi, la Commission a conclu que le locateur n'avait pas le droit de décider unilatéralement d'augmenter le loyer de sorte qu'il dépasse le loyer maximal à moins qu'un ordre ou un arrêt n'ait été rendu pour lui donner ce droit. La Commission n'a pas accepté l'argument du locataire selon lequel le loyer maximal ne pouvait être augmenté si le locateur ne donnait pas au locataire un avis d'augmentation de loyer en bonne et due forme. La Commission a déclaré que le loyer maximal augmente tous les ans même si le locateur ne donne pas un avis au locataire conformément à l'article 5 de la Loi. Cependant, on tient compte des avis d'augmentation de loyer dans le calcul du «loyer réel autorisé», qui représente le loyer que le locateur peut légalement exiger du locataire.

LE NOUVEAU LOYER ÉTABLI PAR LE LOCATEUR N'EST PAS COMPARABLE AUX LOYERS EXIGÉS POUR DES LOGEMENTS SIMILAIRES DE L'ENSEMBLE

Logement 1, 69, avenue Rivervale, Ottawa

Appel n° E-0212-90

Ordre donné le 19 novembre 1991

Le locateur a interjeté appel à l'égard de l'arrêt du ministre pour faire reconnaître les rénovations importantes apportées au logement locatif en 1981. Le locateur a déclaré que ces rénovations modifiaient de façon importante la nature du logement locatif, ce qui lui permettait d'établir un nouveau loyer. La Commission a accepté les preuves du locateur selon lesquelles un nouveau logement locatif a été créé conformément à l'article 128 de la Loi sur la location résidentielle, L.R.O. 1980, chap. 452. Pour prendre cette décision, la Commission s'est basée sur le critère établi dans la directive n° 9 sur la révision des loyers de la Commission de location résidentielle. Cependant, la Commission a constaté que le nouveau loyer établi par le locateur n'était pas comparable au loyer moyen exigé pour des logements similaires de l'ensemble d'habitation, comme l'exige la directive n° 9. La Commission a conclu que le nouveau loyer ne devrait pas être fondé essentiellement sur le «taux du marché courant» qu'on pouvait obtenir pour le logement locatif mais être comparable au loyer moyen exigé pour des logements similaires de l'ensemble d'habitation.

La Commission a étudié l'objet de l'article 4 et a constaté que les exemptions prévues à l'article 4 devaient s'appliquer aux catégories de logement dont l'objectif principal n'est pas de fournir un hébergement. Après avoir examiné la relation entre les locataires et les locateurs, la Commission a constaté que l'objectif principal de l'ensemble d'habitation visé par l'appel était de fournir un hébergement. Par conséquent, la Commission a conclu que l'article 4 ne s'appliquait pas à l'ensemble d'habitation.

La Commission a également conclu que les sommes exigées en plus du loyer pour les soins fournis aux locataires, sommes établies selon un système de paiement par l'utilisateur, ne représentaient pas un loyer et ne pouvaient donc pas faire l'objet d'une révision des loyers.

LE CALCUL DU LOYER MAXIMAL APRÈS L'EXPIRATION D'UN BAIL À LONG TERME

12, avenue Stephanie, Nepean
Appel n° E-0224-90

Ordre donné le 18 octobre 1991

Le locataire et le locateur ont signé le 5 avril 1985 un bail d'une durée de cinq ans qui prévoyait un loyer mensuel de 1 050 \$ pour toute la durée du bail. Le locataire a interjeté appel à l'égard de l'arrêt du ministre car, selon lui, le ministre avait fait une erreur dans le calcul du loyer maximal pour l'année suivant l'expiration du bail. La Commission a constaté que le locateur et le locataire avaient conclu un bail de longue durée conforme au paragraphe 2 (3) de la Loi et que le loyer établi dans le bail représentait le loyer légal exigible pour la durée du bail. Cependant, conformément à la définition de loyer maximal figurant à l'article 1 de la Loi, la Commission a conclu que le locateur avait le droit de calculer le loyer maximal pouvant s'appliquer au logement locatif après l'expiration du bail en ajoutant à ce loyer

toutes les augmentations légales qui auraient été prises pendant la période visée par le bail.

L'un des membres de la Commission a fait valoir sa dissidence, maintenant que le calcul du loyer maximal commence après l'expiration du bail.

LA COMMISSION EXAMINE L'ARTICLE 128 DE LA LOI SUR LA LOCATION RÉSIDENTIELLE

Logements 2 et 4, 20, rue William, Kingston
Appel n° E-0257-90

Ordre donné le 12 février 1992

Le locateur a interjeté appel à l'égard de l'arrêt pris en vertu de l'article 61 de la Loi car, selon lui, le loyer maximal établi pour les logements aurait dû être plus élevé que celui établi par le ministre. Le locateur a soutenu que la Commission devrait prendre en considération les travaux de «modernisation» des cuisines des deux logements pour déterminer si les loyers inscrits étaient justifiés.

La Commission a examiné les preuves déposées par le locateur mais a constaté que la «modernisation» des cuisines n'a pas créé un «nouveau» logement locatif à partir du logement locatif existant au sens de l'article 128 de la Loi sur la location résidentielle, L.R.O. 1980, chap. 452. Par conséquent, la Commission en est arrivée à la conclusion que le locateur ne pouvait établir un nouveau loyer au 1^{er} juin 1985, puisque les coûts sur lesquels il voulait baser le loyer inscrit auraient pu être pris en considération s'il avait présenté une demande d'augmentation de loyer en 1985 en vertu de l'article 126 de la Loi sur la location résidentielle.

III Résumé des ordres et motifs - Décisions importantes

Introduction

La Commission de révision des loyers entretient quotidiennement des relations avec les locataires et les locateurs dans toute la province. Les ordres et les motifs traitent des questions qui touchent réellement ces locataires et locateurs. Certaines décisions ont des répercussions qui vont même au-delà des parties à un appel donné. Comme par le passé, la Commission a pris certaines décisions intéressantes pendant l'exercice 1991-1992. Voici un certain nombre des décisions les plus importantes.

FONDS DE RÉSERVE DES CONDOMINIUMS

103A-2041, promenade Arrowsmith, Gloucester

Appel n° E-0229-90

Ordre donné le 31 janvier 1992

Le locateur a demandé que la Commission

reconnaisse en tant que dépense en

immobilisations 10 pour 100 des frais de

condominium versés au fonds de réserve de

l'association condominiale. Si ces frais avaient

été reconnus, le loyer maximal aurait été

augmenté avant que les sommes versées au

fonds de réserve ne soient utilisées par le

locateur pour engager des dépenses en

immobilisations. La Commission n'a pas

reconnu les contributions au fonds de réserve en

tant que dépense en immobilisations mais a

reconnu les dépenses en immobilisations

spécifiques payées à l'aide des fonds de réserve.

ALINÉA 4 (1) e) DE LA LOI : LA

COMMISSION EXAMINE L'EXEMPTION

VISANT LES LOGEMENTS OU DES

PERSONNES REÇOIVENT DES SOINS

12, avenue Clendenan, 2100, rue Bloor

ouest; et 11, chemin Kennedy Park, Toronto

(The Grenadier)

Appel n° C-1651-89

Ordre donné le 25 novembre 1991

Les locataires ont interjeté appel à l'égard de

l'arrêté du ministre parce que, selon eux, l'alinéa

4 (1) e) de la Loi ne devrait pas s'appliquer à

l'ensemble d'habitation. Les locataires ont

déclaré qu'aucun logement de l'ensemble

d'habitation ne comprenait d'installations

destinées à fournir des soins, comme l'exige

l'alinéa 4 (1) e). Après avoir étudié la question,

la Commission a constaté que les logements

étaient autonomes et que l'entrée et la sortie des

locataires n'étaient pas contrôlées. De plus,

certains des locataires recevaient des services,

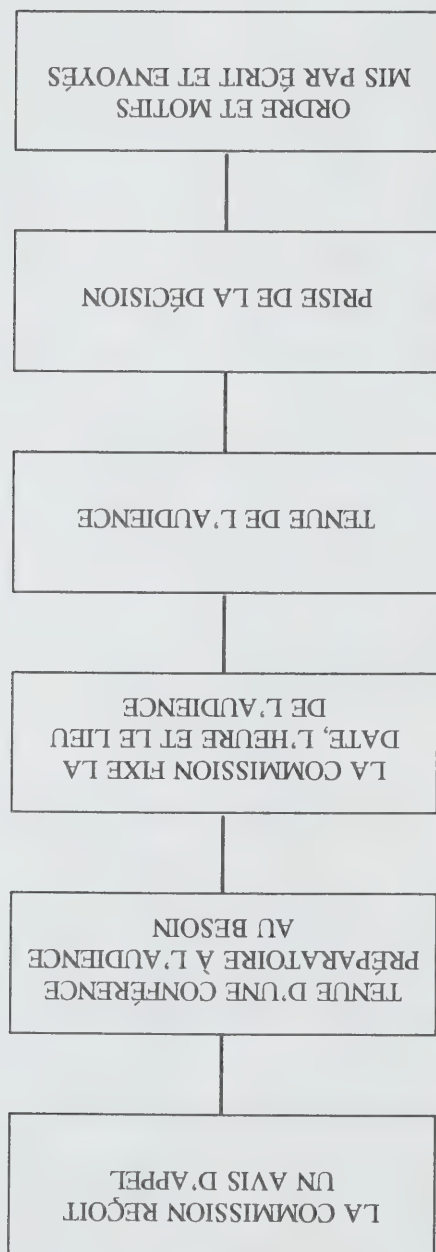
tels que des repas, qui pouvaient être inclus dans

le loyer mensuel et des soins qui pouvaient être

fournis à un coût supplémentaire selon un

système de paiement par l'usager.

LE PROCESSUS D'APPEL



II Processus d'appel

La Commission de révision des loyers entend les appels interjetés par des parties qui ont été touchées par une décision relative à la révision des loyers prise au nom du ministre du Logement, et prend une décision à l'égard de ces appels.

Les audiences de la Commission sont assujéties à la Loi sur l'exercice des compétences légales, qui établit les règles minimales de justice naturelle. La Loi sur l'exercice des compétences légales prévoit un avis suffisant pour la tenue d'une audience, donne le droit à toutes les parties à une instance d'être représentées par un avocat ou une avocate ou un représentant ou un représentant, ainsi que le droit aux parties et à leurs représentants d'appeler et d'interroger les témoins, de plaider, de faire des observations et de contre-interroger les témoins. Cette loi exige également que toutes les décisions et ordonnances soient rendues par écrit.

Conformément à la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation, la Commission a établi ses propres directives, pratiques et procédés pour entendre les appels. Le public peut se procurer ces directives et ces procédés aux fins d'examen.

La Commission s'est engagée à appliquer les mesures législatives sur la révision des loyers de manière juste, objective et efficace pour protéger les locataires contre des augmentations de loyer injustifiées tout en s'assurant que les coûts pouvant être reconnus aux locateurs en vertu de la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation soient pris en considération.

Voici un résumé du processus d'appel, du dépôt de l'avis d'appel à l'ordre rendu par la Commission.

- Tout(e) locataire ou locateur(trice) directement touché(e) par une décision de révision des loyers peut, dans les 30 jours de la date de l'arrêt, interjeter appel auprès de la Commission. La partie appelante doit remplir la formule 5, *Avis d'appel*, la déposer auprès de la Commission et en donner copie aux autres parties directement touchées.
- Une partie à un appel peut demander une conférence préparatoire à l'audience. La Commission peut également décider de tenir une telle conférence. Cette réunion sert à discuter des questions préliminaires et de procédure, et à préciser et à éclaircir les questions en appel. Aucune question ne fait l'objet d'un règlement définitif à ce stade.
- Lorsque l'appel est prêt à être entendu, la Commission établit la date, l'heure et l'endroit où aura lieu l'audience et envoie un avis d'audience à toutes les parties touchées.
- Les audiences sont généralement tenues dans les villes où est situé l'ensemble d'habitation mais peuvent être tenues à un autre endroit dans certains cas.
- L'appel est entendu par un membre de la Commission à moins que l'une des parties à l'appel ne présente une demande d'audition par un comité de trois membres.
- Une fois l'appel entendu, le membre ou le comité de la Commission examine les preuves et les observations et rend sa décision. L'ordre et les motifs sont envoyés à toutes les parties, par écrit. Si, une fois un ordre donné, une partie à un appel croit qu'une erreur grave ou une erreur d'écriture a été commise, celle-ci peut demander la tenue d'une nouvelle audience ou un ordre modificateur.

Les mesures sont prises pour informer les locataires et les locateurs dans toute la province sur le processus d'appel et pour entendre les appels de façon équitable et dans les plus brefs délais. Les décisions de la Commission sont basées sur les faits et sur le fond du droit et l'équité de chaque cas, conformément à la Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation et à ses règlements d'application. La Commission peut confirmer ou modifier l'arrêt du ministre, ou lui substituer son propre ordre. La Commission s'efforce de prendre des décisions claires, impartiales, et basées sur les faits. Le personnel de la Commission tâche de régler les appels dans les plus brefs délais tout en veillant à la qualité du service.

I Introduction

Voici le cinquième rapport annuel de la Commission de révision des loyers. La période visée est l'exercice 1991-1992. Le rapport rappelle le mandat de la Commission en vertu de la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation* (la *Loi*) et décrit les services et activités de la Commission. Il fournit également des résumés de certains des appels interjetés et la conclusion de ces appels (résumé des décisions importantes de la Commission). On trouve aussi des résumés statistiques à la fin du rapport pour faciliter la consultation.

Mandat

La Commission de révision des loyers est un tribunal quasi judiciaire créé par la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation*. La *Loi* donne aux locataires et aux locateurs le droit d'en appeler à la Commission des décisions du ministre du Logement en matière de révision des loyers. Ces décisions et les questions en appel peuvent porter sur l'établissement du loyer, les litiges soulevés par un loyer inscrit ou une augmentation de loyer proposée, les normes d'entretien des logements locatifs, les remboursements d'excédent de loyer payé ou la remise en question de la compétence du ministre pour régler une affaire.

La *Loi* exige que la Commission tienne des audiences complètes et justes, traite rapidement les cas et rende des décisions fondées sur les faits et sur le fond du droit et l'équité de chaque cas. En vertu de la *Loi*, la Commission peut confirmer ou modifier l'arrêté du ministre, ou lui substituer son propre ordre. À l'exception des conférences préparatoires à l'audience, toute la procédure d'appel (avis d'audience, activités reliées à l'audience, audience, ordre et motifs) est assujettie à la *Loi sur l'exercice des compétences légales*, comme cela est expliqué dans la section qui suit.

L'étude en question, l'une des quatre études et enquêtes connexes annoncées par le ministre du Logement en janvier 1991, a examiné les politiques, les procédures et les pratiques opérationnelles et de gestion de la Commission. Le rapport qui en découle comprend un certain nombre de recommandations pour améliorer le fonctionnement de la Commission.

En mai 1991, le ministre du Logement d'alors, M. Dave Cooke, a indiqué qu'il acceptait les conclusions ainsi que la majorité des recommandations du rapport. Forts de son appui et de celui de son successeur, M^{me} Evelyn Giganter, et avec le concours de leurs sous-ministres, nous avons déjà commencé à relever le défi que présente le changement. Ainsi, le Comité exécutif a reçu un nouveau mandat et le rôle du Comité des directives a été éclairci. Ce dernier a entre autres été chargé d'examiner des questions de politique importantes, telles que la tenue de nouvelles audiences, question pour laquelle une directive a été adoptée par la Commission.

Après la parution du rapport sur l'étude de gestion, Susan Gillespie a été nommée vice-présidente et directrice de la Commission en mai 1991. À titre de chef administrative, M^{me} Gillespie accorde une importance accrue à la responsabilisation de la direction. Un comité de gestion de la Commission tient des réunions tous les mois et une équipe du siège social se rencontre toutes les semaines. Ainsi, un gel temporaire sur l'embauche de nouveau personnel qui avait été imposé lors de l'annonce des études a été levé et on se penche sur d'importantes questions relatives aux ressources humaines. On a renforcé la structure de gestion de la Commission en accordant davantage d'importance au poste de membre principal.

Je me suis engagé à faire préparer un code de conduite pour les membres de la Commission et une procédure de traitement des plaintes déposées à l'égard des membres de la Commission. Ces documents seront disponibles au public.

Au cours du dernier exercice, le gouvernement a déposé le projet de loi 121 sur le contrôle des loyers, après avoir tenu de nombreuses séances de consultation publique. Comme ce projet de loi ne prévoit un tribunal administratif d'appel, la Commission cessera ses activités après avoir réglé tous les appels.

En raison de ces faits nouveaux, les activités de la Commission porteront sur les trois points suivants au cours du prochain exercice :

- prendre les mesures nécessaires pour régler les problèmes repérés dans l'étude de gestion tout en tenant compte du fait que la Commission va cesser ses activités;
- préparer un plan pour réduire progressivement les activités de la Commission et pour lui permettre de régler ses appels; et
- prendre d'autres mesures pour améliorer la productivité, la qualité et le service.

Pour relever les défis qui nous attendent au cours du prochain exercice, nous devons redoubler nos efforts et travailler en équipe en utilisant des techniques innovatrices.

Je suis convaincu que les membres et le personnel de la Commission sont à la hauteur de la tâche.

Le président,
Brian P. Goodman

Remarques du président

À titre de nouveau président de la Commission de révision des loyers depuis le 20 janvier 1992, je suis heureux d'avoir l'occasion de servir la population de la province, particulièrement les locataires et les locateurs. C'est pour moi un honneur et un privilège.

J'aimerais reconnaître la contribution de la présidente sortante, M^{me} Ratna Ray, qui a collaboré avec moi avant son départ pour assurer une transition sans difficultés. La vice-présidente et directrice de la Commission, M^{me} Susan Gillespie, ainsi que les membres du personnel siège social m'ont également fourni une aide précieuse depuis mon arrivée.

Plus que jamais, les employés de la fonction publique se doivent d'être sensibles aux questions et aux problèmes qui touchent les Ontariens et les Ontariennes, étant donné le rôle important que joue le gouvernement dans notre vie quotidienne. Les normes élevées de service que je me suis fixées sont fondées en grande partie sur mes expériences de particulier et d'avocat qui a traité avec le gouvernement, de cadre du bureau de l'Ombudsman qui a répondu aux plaintes portées contre le gouvernement et de haut fonctionnaire du gouvernement.

Les personnes qui communiquent avec la Commission sont en droit de s'attendre à un traitement courtis, équitable et objectif de la part des membres et du personnel de la Commission. Pour un grand nombre de locataires et de locateurs, l'audience de la Commission visant leur demande de révision des loyers représente leur première rencontre avec un représentant du gouvernement. Il n'est pas toujours possible pour la Commission, étant donné la nature des décisions qu'elle doit prendre, de satisfaire toutes les parties à un appel. Néanmoins, les parties ont le droit de s'attendre à ce que la Commission entende et examine leurs preuves et leurs arguments et à ce qu'elle se base sur ceux-ci pour prendre une décision sur les questions visées par l'appel. Les parties sont également en droit de s'attendre à ce que leurs appels soient réglés dans les plus brefs délais.

Le présent rapport vise l'exercice terminé le 31 mars 1992. Bien que je n'occupe le poste de président que depuis peu, je peux déjà déclarer que je suis impressionné par les réalisations de la Commission et par le professionnalisme et le dévouement de ses membres et de son personnel. Au cours de mon mandat, nous collaborerons pour trouver des moyens d'améliorer la productivité, la qualité et le service et pour prendre des mesures qui permettront à la Commission de mener ses activités de manière plus efficace.

À cet égard, le ministère et le gouvernement nous ont apporté une aide considérable :

- Un protocole d'entente a été signé par le ministère du Logement et la Commission afin d'éclaircir les rôles, les responsabilités et l'obligation de rendre compte.
- La commission a reçu le rapport d'une équipe interministérielle et multidisciplinaire chargée de mener une étude de gestion. L'équipe a recommandé des modifications au fonctionnement de la Commission.

Table des matières

I	Introduction	3
II	Processus d'appel	4
III	Résumé des ordres et motifs - Décisions importantes	6
IV	Sommaire du rôle	17
V	Budget et dépenses	19
VI	Organigramme	20
VII	Service à la clientèle/Accès amélioré - Publications et documents de référence de la Commission	25
VIII	Tableaux statistiques et graphiques	30
	Tableau 1 - Résumé statistique	30
	Tableau 2 - Résultats des appels visant la révision pour tout un immeuble	31
	Tableau 3 - Résultats des appels visant le remboursement de loyer	32
	Tableau 4 - Demandes de renseignements du public	33
	Tableau 5 - Répartition par type d'immeuble des appels concernant la révision pour tout un immeuble	34
	Tableau 6 - Statistiques sur la charge de travail selon les régions	35
	Graphique 1 - Statistiques sur la charge de travail	36
	Graphique 2 - Résumé de la charge de travail à l'échelle de la province	37
	Remarques du président	1

Région du sud-ouest
150, avenue Dufferin, 2^e étage
London (Ontario)
N6A 5N6

Téléphone : (519) 679-7226
Numéro sans frais : 1-800-265-3459
Télécopieur : (519) 679-7128

Région du nord
30, rue Cedar, 8^e étage
Sudbury (Ontario)
P3E 1A4

Téléphone : (705) 688-3015
Numéro sans frais : 1-800-461-0141
Télécopieur : (705) 688-3021

Bureau principal
77, rue Bloor ouest, 10^e étage
Toronto (Ontario)
M5S 1M2

Téléphone : (416) 963-1914
Numéro sans frais : 1-800-663-7439
Télécopieur : (416) 963-1200

Région du centre
2190B, rue Yonge, 6^e étage
Toronto (Ontario)
M4S 2B8

Téléphone : (416) 322-7811
Numéro sans frais : 1-800-387-8936
Télécopieur : (416) 322-7807

Région de l'est
255, rue Albert, 4^e étage
Ottawa (Ontario)
K1P 6A9

Téléphone : (613) 563-7096
Numéro sans frais : 1-800-267-1220
Télécopieur : (613) 239-1459



Office of the
Chairman
Bureau de la
présidente

Rent Review Commission
Hearings
Board
de révision
des loyers

10th floor
77 Bloor Street West
Toronto, Ontario
M5S 1M2
(416) 963-1914

10e étage
77 rue Bloor, ouest
Toronto (Ontario)
M5S 1M2
(416) 963-1914

Evelyn Gigantes

Ministre du Logement

777, rue Bay, 10^e étage

Toronto (Ontario)

M5G 2E5

Madame la Ministre,

Conformément au paragraphe 51 (1) de la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation*, j'ai le plaisir de vous présenter le cinquième rapport annuel de la Commission de révision des loyers. Ce rapport rend compte des activités de la Commission au cours de l'exercice 1991-1992.

Je vous prie d'agréer, Madame la Ministre, l'assurance de ma considération distinguée.

Le président,

Brian P. Goodman

Rapport annuel **1991-1992**

Commission de révision des loyers

On peut se procurer des exemplaires supplémentaires du présent rapport et d'autres publications du gouvernement à l'adresse suivante :

Publications Ontario
880, rue Bay
Toronto (Ontario)
M7A 1N8

Les personnes à l'extérieur de Toronto peuvent écrire à l'adresse suivante :

Services de publication
880, rue Bay, 5^e étage
Toronto (Ontario)
M7A 1N8

Téléphone : (416) 326-5300
Numéro sans frais : 1-800-668-9938

Les cartes de crédit Visa et Mastercard sont acceptées. Les chèques et les mandats doivent être libellés à l'ordre du trésorier de l'Ontario. Le présent document se vend 2,50 \$ l'exemplaire.





Rapport annuel 1991-1992

